



Національний університет
водного господарства
та природокористування

Міністерство освіти і науки України
Національний університет водного господарства
та природокористування

**А.Г. Ліщинський
О.С. Сунічук**

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО

Навчально-методичний посібник



Національний університет
водного господарства
та природокористування

**Європейська кредитно-трансферна система
навчального процесу**

**Для студентів напрямку підготовки 6.080101 „Геодезія,
картографія та землеустрій”**

Рівне - 2010



*Затверджено вченою радою Національного університету водного господарства та природокористування
(Протокол № 14 від 25 грудня 2009 р.)*

Рецензенти:

Ступень М.Г., д-р екон. наук, професор Львівського національного аграрного університету;

Лагоднюк О.А., канд. техн. наук, доцент Національного університету водного господарства та природокористування, м. Рівне.

Ліщинський А.Г., Сунічук О.С.

Л67 Земельне право. Навчально-методичний посібник. – Рівне: НУВГП, 2010. – 299 с.

У навчально-методичному посібнику відповідно до програми курсу викладений теоретичний матеріал з дисципліни „Земельне право”, містяться рекомендації щодо вивчення курсу, запитання для самоконтролю за окремими блоками робочої програми, методичні поради і завдання до виконання індивідуальних завдань студентами денної та заочної форм навчання, практичні завдання для самостійної роботи, контрольна тестова програма і список рекомендованої літератури.

Навчально-методичний посібник призначено для студентів вищих навчальних закладів напряму підготовки 6.080101 „Геодезія, картографія та землеустрій”. Він буде корисним для науково-педагогічних працівників, аспірантів, працівників органів Держкомзему, землевпорядних підприємств, установ та організацій, а також для всіх, хто цікавиться проблемами земельного права.

УДК 349.41 (073)

ББК 67.99 я7-6

© Ліщинський А.Г., Сунічук О.С., 2010

© Національний університет водного господарства та природокористування, 2010



ПЕРЕДМОВА

Важливою і невід’ємною частиною освіти студентів вищих навчальних закладів напряму підготовки „Геодезія, картографія та землеустрій” є вивчення земельного права України.

Земельне право України є однією з найважливіших галузей права нашої держави. Воно вивчає суспільні відносини, що виникають з приводу володіння, користування та розпорядження землею як просторовим базисом і засобом виробництва у діяльності сільськогосподарських підприємств, організацій і громадян. Особливого значення набуває оволодіння знаннями у галузі земельного права в сучасний період – час реформування земельних правовідносин, розширення кола їх суб’єктів, закріплення триєдиної форми власності на землю.

Підвищений інтерес до вивчення земельного права України зумовлений значним оновленням та істотним збільшенням кількості законодавчих і підзаконних актів про землю, які потребують об’єктивного осмислення їх ролі та місця в національній системі права; необхідністю ефективно застосовувати земельно-правові норми у процесі реалізації сучасної земельної реформи.

Навчально-методичний посібник призначено для вивчення дисципліни в умовах Європейської кредитно-трансферної системи навчального процесу студентами напряму підготовки 6.080101 „Геодезія, картографія та землеустрій” вищих навчальних закладів. У ньому авторами стисло викладені основні питання земельного права, теоретичний матеріал доповнений запитаннями для самоперевірки і контролю отриманих знань, планом практичних занять, завданнями для самостійної роботи. Вміщено також контрольну тестову програму, приведено перелік тем індивідуальних робіт, а також список літературних джерел і законодавчих та інших нормативно-правових актів, рекомендованих для вивчення дисципліни.

Навчально-методичний посібник допоможе студентам опанувати як теоретичні положення, так і чинне земельне законодавство, набути навички його практичного застосування. Він буде корисним для науково-педагогічних працівників, аспірантів, працівників органів Держкомзему, землевпорядних підприємств, установ та організацій, а також для всіх, хто цікавиться проблемами земельного права і земельного законодавства.



1. МЕТА І ЗАВДАННЯ ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ

Дисципліна “Земельне право” є однією з основних при підготовці фахівців із землепорядкування та кадастру та з геоінформатики. Вона є базовою для подальшого поглибленого вивчення таких дисциплін, як “Кадастр землі та нерухомості”, “Методи оцінки об’єктів нерухомості”, “Землепорядне проектування”, “ГІС в кадастрових системах” та інших. Для успішного вивчення “Земельного права” необхідно мати знання з правознавства, основ землепорядкування та кадастру.

Метою вивчення дисципліни є отримання майбутніми фахівцями базових теоретичних знань земельного права та земельного законодавства і набуття ними відповідних практичних навиків застосування норм земельного законодавства при передачі земельних ділянок у власність або в оренду, наданні їх у постійне користування, вилученні, веденні державного земельного кадастру і землеустрою, розгляді земельних спорів, здійсненні державного контролю за використанням і охороною земель та управління земельними ресурсами, а також при вирішенні інших питань регулювання земельних відносин.

В результаті вивчення “Земельного права” студенти повинні знати: зміст Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини; повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі регулювання земельних відносин; порядок підготовки документів та вирішення питань вилучення земельних ділянок, передачі їх у власність або в оренду, надання в постійне користування; порядок розгляду і вирішення земельних спорів; порядок здійснення державного контролю за використанням і охороною земель;

уміти: правильно застосовувати вимоги Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів при вирішенні питань регулювання земельних відносин, розробці кадастрової та землепорядної документації; застосовувати чинне земельне законодавство для захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів, а також при розгляді та вирішенні земельних спорів; визначати допущені порушення земельного законодавства та застосовувати заходи щодо порушників.



2. ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Призначення: підготовка бакалаврів, підвищення кваліфікації, післядипломна освіта	Напрям підготовки, освітньо- кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Денна форма навчання		
Кількість кредитів ECTS – 3 Модулів – 3 Змістових модулів – 2 Загальна кількість годин – 108 Тижневих годин: <ul style="list-style-type: none">• аудиторних – 3• самостійної та індивідуальної робота – 4	Напрям підготовки: <i>6.080101 “Геодезія, картографія та землеустрій”</i> Освітньо- кваліфікаційний рівень – бакалавр Термін навчання – 4 роки	Обов’язкова нормативна Рік підготовки: другий Семестр: 3 Лекції – 30 год. Практичні – 14 год. Самостійна та індивідуальна робота – 64 год. Індивідуальне завдання: реферат – 6 годин Підсумковий контроль – екзамен
Заочна форма навчання		
Кількість кредитів ECTS – 3 Модулів – 3 Змістових модулів – 2 Загальна кількість годин – 108	Напрям підготовки: <i>6.080101 “Геодезія, картографія та землеустрій”</i> Освітньо- кваліфікаційний рівень – бакалавр Термін навчання – 5 років	Обов’язкова нормативна Рік підготовки: четвертий Семестр: 7 Лекції – 6 год. Практичні – 6 год. Самостійна та індивідуальна робота – 96 год. Індивідуальне завдання: контрольна робота Підсумковий контроль – екзамен

Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять та індивідуальної і самостійної роботи становить 41 % до 59 % для денної форми навчання та 12 % до 88 % для заочної форми навчання.

3. РОЗПОДІЛ БАЛІВ, ЩО ПРИСВОЮЮТЬСЯ СТУДЕНТАМ

Модуль 1. Поточне тестування															Модуль 2. Реферат	Модуль 3. Підсумковий контроль	Сума
Змістовий модуль 1							Змістовий модуль 2								10	40	100
23							27										
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15			
2	3	3	4	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3	3			

Набрана кількість балів за усіма модулями перераховується за шкалою ECTS та національною шкалою оцінювання навчальної діяльності.

Шкала оцінювання навчальної діяльності студентів:

90-100 балів – **відмінно (A)**;

82-89 балів – **дуже добре (B)**;

74-81 балів – **добре (C)**;

64-73 балів – **задовільно (D)**;

60-63 балів – **достатньо (E)**;

35-59 балів – **незадовільно (FX)**;

1-34 балів – **незадовільно (F)**.

FX – „незадовільно” з можливістю повторного складання екзамену.

F – „незадовільно” з обов’язковим повторним вивченням навчальної дисципліни.

4. ТИПОВА ПРОГРАМА НОРМАТИВНОЇ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ „ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО”

4.1. Тематичний план та розподіл навчального часу

Назва змістових модулів	Розподіл навчального часу				
	Лекції	Прак-тичні	Самост. робота	Індивід. завд.	Всього
Змістовий модуль 1. <i>Право на землю в Україні</i>					
<i>ТЕМА 1.</i> Земельне право як самостійна галузь права	2/0,5	1/0,5	1,5/3,5		4,5
<i>ТЕМА 2.</i> Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин	2/0,5	1/0,5	1,5/3,5		4,5
<i>ТЕМА 3.</i> Основні засади права власності на землю в Україні	2/-	-	1/3		3

ТЕМА 4. Право приватної власності на землю	2/0,5	2/0,5	2/5		6
ТЕМА 5. Право комунальної власності на землю.	2/0,5	2/0,5	2/5		6
ТЕМА 6. Право державної власності на землю					
ТЕМА 7. Право землекористування	2/0,5	2/1	2/4,5		6
ТЕМА 8. Право земельного сервітуту. Добросусідство. Обмеження прав на землю	2/0,5	-/-	1/2,5		3
Підготовка до модульної контрольної роботи 1			5/5		5
Всього годин за змістовим модулем 1	14/3	8/3	16/32	-	38

Змістовий модуль 2. Земельно-правовий процес					
ТЕМА 9. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами	2/0,5	2/0,5	2/5		6
ТЕМА 10. Продаж земельних ділянок або прав них на підставі цивільно-правових договорів	2/0,5	1/-	1,5/4		4,5
ТЕМА 11. Припинення прав на землю	2/0,5	1/0,5	1,5/3,5		4,5
ТЕМА 12. Гарантії прав на землю	2/0,5	2/0,5	2/5		6
ТЕМА 13. Правове забезпечення охорони земельних ресурсів	2/-	-/0,5	1/2,5		3
ТЕМА 14. Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель	2/0,5	2/0,5	2/5		6
ТЕМА 15. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства	2/-	2/0,5	2/5,5		6
ТЕМА 16. Правовий режим категорій земель	2/0,5	-	1/2,5		3
Підготовка до модульної контрольної роботи 2			7/7		7
Всього годин за змістовим модулем 2	16/3	10/3	20/40		46
Реферативна робота				6/6	6
Підготовка до підсумкового контролю (екзамену)			18/18		18
Всього годин	30/6	18/6	54/90	6/6	108

Примітка: Кількість годин: чисельник – денна форма навчання;
знаменник – заочна форма.



4.2. Програмний матеріал блоків змістових модулів

Змістовий модуль 1. *Право на землю в Україні*

Тема 1. *Земельне право як самостійна галузь права*

Поняття, предмет і метод земельного права. Земля як об'єкт земельного права. Земельно-правові норми і земельно-правові відносини. Принципи земельного права. Джерела земельного права. Система земельного права. Місце і роль земельного права в системі права України.

Тема 2. *Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин*

Повноваження Верховної Ради України. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим і місцевих рад. Повноваження Кабінету Міністрів України. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим і місцевих державних адміністрацій. Повноваження органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Повноваження інших органів виконавчої влади спеціальної компетенції.

Тема 3. *Основні засади права власності на землю в Україні*

Поняття і зміст права власності на землю. Земля як об'єкт права власності. Суб'єкти права власності на землю. Права й обов'язки власників земельних ділянок. Форми власності на землю в Україні.

Тема 4. *Право приватної власності на землю*

Поняття і загальна характеристика права приватної власності на землю. Об'єкти та суб'єкти права приватної власності на землю. Право приватної власності на землю громадян. Право приватної власності на землю юридичних осіб. Підстави набуття громадянами та юридичними особами права приватної власності на земельні ділянки. Право спільної власності на земельну ділянку.

Тема 5. *Право комунальної власності на землю.*

Поняття та загальна характеристика права комунальної власності на землю. Об'єкти та суб'єкти права комунальної власності на землю.



Підстави набуття територіальними громадами права комунальної власності на землю.

Тема 6. *Право державної власності на землю*

Поняття і зміст права державної власності на землю. Об'єкти та суб'єкти права державної власності на землю. Підстави набуття державою права власності на землю. Право власності на землю іноземних держав.

Тема 7. *Право землекористування*

Поняття, загальна характеристика і принципи права землекористування. Об'єкти та суб'єкти права землекористування. Права та обов'язки землекористувачів. Види права землекористування. Право постійного землекористування. Право концесійного землекористування. Поняття оренди землі. Об'єкти оренди землі, орендодавці та орендарі земельних ділянок. Зміст договорів оренди землі. Суборенда земельних ділянок. Орендна плата за землю.

Тема 8. *Право земельного сервітуту. Добросусідство. Обмеження прав на землю*

Поняття та зміст права земельного сервітуту. Види земельних сервітутів. Дія земельного сервітуту. Порядок встановлення та припинення дії земельних сервітутів. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві. Поняття та види обмежень прав на землю. Правовий режим зон, які підлягають особливій охороні.

Змістовий модуль 2. *Земельно-правовий процес*

Тема 9. *Набуття права на землю громадянами та юридичними особами*

Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. Підстави та порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду. Порядок надання земельних ділянок у користування. Порядок передачі земельних ділянок в



оренду. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку.

Тема 10. Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів

Види і зміст цивільно-правових угод. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Набуття права на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод. Правове регулювання застави земельних ділянок. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах.

Тема 11. Припинення прав на землю

Підстави припинення права власності на земельну ділянку. Підстави припинення права користування земельною ділянкою. Повноваження органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок. Способи і порядок припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою. Порядок погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) та вибором земельних ділянок.

Тема 12. Гарантії прав на землю

Загальна характеристика гарантій прав на землю. Способи захисту прав на земельну ділянку. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення.

Тема 13. Правове забезпечення охорони земельних ресурсів

Поняття, завдання і зміст правової охорони земельних ресурсів. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель. Порядок охорони земель. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель.



Правовий режим техногенно забруднених земель. Рекультивация земель. Консервація земель. Особливості правової охорони ґрунтів.

Тема 14. Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель

Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом. Правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України. Планування використання та охорони земель. Правові засади зонування земель. Правове регулювання землеустрою. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру. Контроль за використанням і охороною земель. Моніторинг земель. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Правові засади плати за землю. Пільги щодо плати за землю. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Тема 15. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства

Поняття, склад і види земельних правопорушень. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення. Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Особливості відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки.

Тема 16. Правовий режим категорій земель

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. Правовий режим земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Правовий режим земель оздоровчого призначення. Правовий режим земель рекреаційного призначення. Правовий режим земель історико-культурного призначення. Правовий режим земель лісгосподарського призначення. Правовий режим земель водного фонду. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.



5. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИВЧЕННЯ ОКРЕМИХ МОДУЛІВ ТА ТЕМ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Змістовий модуль 1.

ПРАВО НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

Тема 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК САМОСТІЙНА ГАЛУЗЬ ПРАВА

1.1. Поняття, предмет і метод земельного права

Земельне право – це самостійна галузь права, яка являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення та захисту права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земельних ресурсів, додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин.

Для виділення певної сукупності норм в самостійну галузь права прийняті такі критерії:

- наявність предмета і методу правового регулювання;
- зацікавленість держави в особливому регулюванні даної групи суспільних відносин;
- неможливість врегулювання цих відносин нормами інших галузей права;
- наявність відокремленої системи спеціалізованих законодавчих і інших нормативних актів.

Земельне право відповідає цим критеріям. Воно має свій предмет правового регулювання – земельні відносини, специфічний метод правового регулювання, специфічні джерела правового регулювання, тобто сукупність нормативних актів, базу яких становить Конституція України і Земельний кодекс України.

Предметом земельного права є суспільні відносини, які складаються безпосередньо з приводу землі (володіння, користування та розпорядження), тобто земельні відносини.

В галузі земельних відносин особливе місце займає їх державне регулювання. Механізм державного регулювання земельних відносин слід розглядати у взаємозв'язку чотирьох аспектів –



політичного, економічного, екологічного і правового. Тобто на формування і розвиток земельних відносин впливають політика, економіка, екологія і право.

Метод правового регулювання – це відповідні характерові земельних відносин способи та прийоми юридичного впливу на поведінку учасників цих відносин з метою забезпечення їх необхідної поведінки в даній сфері діяльності.

Регулювання починається з офіційного видання нормативних актів, які закріплюють моделі поведінки (у вигляді прав і обов'язків) осіб, включених нормами в круг учасників правовідносин, в даному випадку земельних. Норми встановлюють певне поєднання прав і обов'язків. Але врегулювання суспільних відносин за допомогою поєднання прав і обов'язків достатньо лише при добровільному виконанні норм. В іншому випадку в дію вступає державний примус зі сторони суду або спеціально уповноважених державних органів.

У правовому регулюванні застосовуються два методи: імперативний і диспозитивний. Імперативний метод застосовується шляхом: 1) встановлення обов'язків суб'єктів правовідносин і 2) заборон, які підлягають виконанню. Диспозитивний метод означає такий спосіб правового впливу, при якому суб'єктам правовідносин надається свобода (власний розсуд) у реалізації ними своїх цілей і завдань. Він визначає лише межі їх поведінки, що дає їм можливість вільно і самостійно регулювати свої стосунки у встановленому обсязі. Існує три види диспозитивного методу правового регулювання: рекомендаційний, санкціонований, делегований. Рекомендаційний метод проявляється в наданні можливостей альтернативної поведінки суб'єктів правовідносин. Санкціонований метод проявляється в тому, що рішення про реалізацію своїх правочинів суб'єкт правовідносин приймає самостійно, але це рішення набуває юридичної сили лише після затвердження його відповідним компетентним органом. Метод делегування правового регулювання означає, що суб'єкт правовідносин наділяється низкою прав і свобод щодо певного кола правочинів.

Земельному праву, враховуючи розгалужену сукупність правових норм, притаманні обидва методи правового регулювання.



1.2. Земля як об'єкт земельного права

В Земельному кодексі України (ЗКУ) та інших нормативно-правових актах відсутнє визначення землі як об'єкта законодавчого регулювання. Водночас ЗКУ визначає, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. І завдання земельного законодавства полягає в регулюванні земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Заслуговує уваги визначення поняття “земля”, яке наведене в Державному стандарті: “Земля – це найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарствах, а також просторовою базою для розміщення галузей народного господарства.”

Очевидно, що в наведеному визначенні зафіксовані переважно географічні, біологічні й економічні ознаки землі та її призначення. Проте цих ознак недостатньо для розкриття юридичного значення терміну, адже земля виконує ще соціальну роль, є матеріальною основою для життя людини і інших живих організмів, виступає в якості шляхів сполучення, місць відпочинку та розваг. Крім того, земля має державно-територіальне значення в межах кордонів України як матеріальна основа державного суверенітету і національної безпеки держави, в залежності від цільового та функціонального призначення може належати на праві власності різноманітним суб'єктам.

Таким чином, земля інтегрує в собі різні корисні властивості, але використання їх здійснюється диференційовано, що знаходить своє відображення в нормах права, тобто різне використання землі регламентується відповідно різними нормами права. Отже, з точки зору земельного права **земля може розглядатися як інтегрований та диференційований об'єкт, який вимагає відповідної правової регламентації**. На підставі викладеного можна виділити такі узагальнюючі ознаки поняття “земля” як об'єкта земельного права (за В.І. Андрійцевим):



- 1) частина довкілля з особливими природними властивостями (рельєфом, ґрунтом тощо);
- 2) база для формування розвитку і поширення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин, інших природних компонентів;
- 3) матеріальна основа суверенітету і національної безпеки держави у межах її території;
- 4) об'єкт, диференційований на окремі категорії за цільовим використанням, які можуть належати на праві власності різноманітним суб'єктам;
- 5) частина біосфери, яка
 - є основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та інших галузях господарювання;
 - є операційною основою для системи розселення, розміщення галузей народного господарства і шляхів сполучення;
 - виконує роль місця, джерела, засобу і умови існування живих організмів, життєдіяльності людини, забезпечення її духовних і матеріальних потреб.

1.3. Земельно-правові норми та земельно-правові відносини

Земельно-правові норми – це встановлені державою загальнообов'язкові правила поведінки, які регулюють взаємовідносини окремих осіб по відношенню до землі, надаючи їм відповідні права і покладаючи на них юридичні обов'язки.

Вони існують у формі законів і підзаконних актів, що складають джерела земельного права. Характерною особливістю земельно-правових норм є те, що вони застосовуються не до поодиноких суспільних відносин, а до тих, які повторюються, і є обов'язковими для всіх учасників суспільних відносин даного виду.

Норма права і стаття закону – різні поняття. В одній статті може бути кілька норм, і в той же час норма може міститись в різних статтях.

Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання. Більшість норм земельного права належать до матеріальних норм, які визначають



правовий режим земель, склад земель, права і обов'язки учасників земельних відносин, повноваження представницьких і виконавчих органів в галузі земельних відносин тощо, а також регулюють відносини з приводу безпосереднього використання земель. Ці норми не передбачають ніяких процесуальних дій. Разом з тим, земельне право містить ряд процесуальних норм, які створюють спеціальний механізм реалізації матеріальних норм, тим самим вони визначають порядок здійснення земельно-правових відносин.

Земельно-правові відносини – це фактичні суспільні земельні відносини, які врегульовані відповідними нормами земельного права, тобто вони виникають, здійснюються і припиняються відповідно до цих норм.

Земельні правовідносини можна класифікувати за інститутами земельного права та залежно від їх матеріального або процесуального характеру.

До першої групи належать: земельні правовідносини у сфері власності на землю; правовідносини з приводу прав на землю, похідних від права власності; правовідносини, що виникають у зв'язку зі здійсненням права загального користування землею; правовідносини у галузі управління використанням і охороною земель; охоронні земельні правовідносини.

Друга група включає матеріальні і процесуальні земельні правовідносини. Матеріальні – передбачені нормами, що встановлюють права та обов'язки суб'єктів земельних відносин (наприклад, право на отримання земельної ділянки, обов'язок підвищувати родючість ґрунтів, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок). Процесуальні регламентуються нормами, що встановлюють порядок виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин (наприклад, порядок здійснення землеустрою, оскарження рішень державних органів, процедура розгляду земельних спорів).

Зміст земельно-правових відносин складають права і обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель, що передбачені нормами земельного права, відповідно до яких вони повинні діяти.

Суб'єктами земельних правовідносин є: громадяни, юридичні особи, територіальні громади, держава. Від імені територіальних громад і держави виступають відповідні органи, які їх



представляють (органи місцевого самоврядування або органи державної виконавчої влади).

Об'єкти земельних правовідносин:

- 1) землі в межах території України (загальний державний земельний фонд);
- 2) земельна ділянка – частина земної поверхні із встановленим місцем розташування, межами, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом;
- 3) земельна частка (пай) – не виділена в натурі частина земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення, яка обліковується в умовних кадастрових гектарах і має грошове вираження.

1.4. Принципи земельного права

В основі змісту норм земельного права та правового регулювання земельних відносин лежать певні принципи (основні теоретичні положення).

Під принципами земельного права треба розуміти закріплені у земельному законодавстві керівні засади, які виражають сутність норм земельного права й основні напрями правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з раціональним використанням та охороною земель.

Всі принципи земельного права можна поділити на конституційні, загальноправові та спеціальні, між якими існує тісний взаємозв'язок.

Конституційні принципи є універсальними і властивими усім галузям вітчизняного права. Ці принципи полягають в наступному: всі закони та інші нормативно-правові акти приймають на основі Конституції і вони повинні відповідати її положенням; Конституція України проголошує людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку найвищою соціальною цінністю; держава зобов'язана забезпечувати права і свободи людини. Конституція закріплює також те, що земля є об'єктом права власності українського народу і основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.



Загальноправові принципи впливають з конституційних принципів і вони є результатом відтворення останніх в земельному законодавстві. До загальноправових принципів відносять:

- 1) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- 2) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад, сіл, селищ, міст та держави;
- 3) недопущення втручання держави в діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування та розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- 4) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- 5) забезпечення державою гарантій прав на землю та їх захисту;
- 6) пріоритет вимог екологічної безпеки.

Конституційні та загальноправові принципи відображаються в земельному законодавстві, набуваючи характеру і змісту спеціальних земельно-правових принципів. До спеціальних принципів відносять:

- 1) принцип цільового і раціонального використання землі;
- 2) принцип особливого правового режиму категорій земель;
- 3) пріоритет сільськогосподарського використання земель та їх охорони;
- 4) принцип державного контролю за використанням та охороною земель;
- 5) принцип платності використання земель;
- 6) принцип забезпечення захисту прав на землю всіх суб'єктів.

1.5. Джерела земельного права

Джерелами земельного права є нормативно-правові акти, які містять загальнообов'язкові правові вимоги, норми, правила, що регулюють земельні відносини. Вони розраховані на багаторазове застосування і регулюють однотипні суспільні земельні відносини.



Класифікація джерел земельного права дає можливість максимально ефективно аналізувати їх і застосовувати на практиці. Вона може бути проведена за низкою підстав.

За *юридичною силою* джерела земельного права поділяються на закони і підзаконні нормативні акти.

Закон – це загальнообов’язковий нормативно-правовий акт, який регулює найважливіші суспільні відносини, приймається в установленому порядку і має найвищу юридичну силу. Закони приймає вищий орган законодавчої влади – Верховна Рада – і ніхто, крім неї, не може відмінити або змінити їх.

До законів – джерел земельного права – відносять:

- Конституцію України, прийняту 28 червня 1996 р.;
- Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р.;
- інші природноресурсні кодекси (Лісовий кодекс, Водний кодекс, кодекс України “Про надра”);
- закони України, що приймаються Верховною Радою України.

Підзаконні акти, що регулюють земельні відносини, – це документи, що приймаються на основі законів, з метою розвитку законів і на виконання законів. В них конкретизується положення земельних законів. Підзаконні акти вважаються дійсними, якщо вони не суперечать закону і прийняті органом в межах його компетенції. Невідповідність підзаконного акту закону повинна тягнути за собою його відміну.

Підзаконними актами – джерелами земельного права є:

- постанови Верховної Ради України;
- нормативні укази і розпорядження Президента України;
- постанови, декрети і розпорядження Кабінету Міністрів України;
- нормативні акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, що здійснюють управлінські та контрольні функції в галузі використання й охорони земельних ресурсів, місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (постанови, накази, інструкції, правила, положення, будівельні норми, стандарти та ін.).

За *предметом регулювання* джерела земельного права підрозділяються на загальні та спеціальні. Загальні характеризуються широким предметом регулювання, тобто таким, що охоплює як земельні, так й інші суспільні відносини. До таких



актів належать, зокрема, Конституція України і Закон України від 25.06.1991 р. „Про охорону навколишнього природного середовища”. Спеціальні джерела – це акти, повністю присвячені питанням використання і охорони земель (ЗКУ, закони України „Про плату за землю”, „Про оренду землі” та ін.).

За *характером правового регулювання* джерела земельного права поділяються на матеріальні та процесуальні. Перші містять матеріальні норми права, що встановлюють права, обов’язки і відповідальність учасників відповідних відносин. Другі регулюють процесуальні відносини у сфері використання та охорони земель.

За *формою законодавчого акта* розрізняють кодифіковані джерела й ті, що не є такими. Кодифіковані — це нормативні акти, які відзначаються високою якістю і рівнем систематизації та є основними у тій чи іншій галузі права. Такими земельними кодифікованими актами є ЗКУ, закони „Про охорону навколишнього природного середовища”, „Про плату за землю”, „Про оренду землі” та ін.

Не всі нормативно-правові акти признаються джерелами земельного права, а тільки ті, які містять правила загальної поведінки (нормативні акти). Не є джерелами земельного права, наприклад, рішення відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про надання чи вилучення (викуп) земельної ділянки, або укази Президента України про кадрові призначення.

1.6. Система земельного права

Під системою земельного права як галузі права розуміють сукупність зв’язаних між собою земельно-правових інститутів, які охоплюють відокремлену групу юридичних норм, що регулюють однорідні (певного виду) земельні відносини і характеризуються певною єдністю. Юридична норма (земельно-правова норма) є первинним елементом системи земельного права. Хоча інститути земельного права є внутрішніми підрозділами даної галузі права, вони мають відносну самостійність і стійкість.

Систему земельного права України складають зараз такі основні правові інститути (за В.І. Андрейцевим):

- 1) земельна реформа і приватизація земель;



- 2) плата за землю;
- 3) право власності на землю;
- 4) право користування землею;
- 5) державне регулювання земельних відносин і управління в галузі використання і охорони земель;
- 6) правове регулювання, використання земель різних категорій за цільовим призначенням;
- 7) правова охорона земель;
- 8) відшкодування збитків, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- 9) контроль і моніторинг;
- 10) державний земельний кадастр, землеустрій;
- 11) відповідальність за порушення земельного законодавства та інші.

Центральним інститутом земельного права України є інститут права власності на землю.

В залежності від функцій, а також значення в регулюванні земельних відносин виділяють загальні і спеціальні інститути. Загальні інститути містять правові норми, що відносяться до всієї галузі земельного права в цілому. Спеціальні інститути включають правові норми, призначені для регулювання якогось певного виду земельних відносин. Такі інститути є основою поділу земельного права на загальну і особливу частину. Загальна частина охоплює загальні інститути земельного права. Особлива частина включає спеціальні інститути, які визначають правовий режим окремих категорій земель за цільовим призначенням.

Також інститути земельного права є прості та складні. Два і більше інститутів земельного права можуть бути об'єднані в один комплексний правовий інститут. Прикладом такого інституту в земельному праві є інститут державного управління земельними ресурсами. До його складу входять інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель та інститут державного земельного кадастру.



1.7. Місце і роль земельного права в системі права України

Земельному праву відводиться особливо важливе місце в системі вітчизняного права. Таке місце визначається роллю та значенням правового регулювання відносин з приводу землі, яка відіграє виняткову роль в житті суспільства.

Земельне право не ізольоване від інших галузей права, будучи самостійною галуззю права. Така самостійність відносна. Інколи неможливо встановити чіткі границі між різними правовими галузями. Земельне право має основоположне значення для певних галузей права, перш за все тих, норми яких регулюють природно-ресурсні відносини, або відносини, які впливають із відносин, пов'язаних з використанням та охороною земельних ресурсів, зокрема природоохоронних, підприємницьких тощо.

Перш за все існує особливо тісний зв'язок земельного права з конституційним правом, норми якого закріплюють основи суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, в тому числі й земельного.

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. В адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що посвідчують право на земельну ділянку, здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у порушенні земельного законодавства, тощо.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок з цивільним правом. Цей зв'язок виявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, у визначенні суб'єктів права власності на землю, у сервітутних правах, у судовому захисті земельних прав, у врегулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок, у відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав тощо.

Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом зумовлюється тим, що земля як об'єкт навколишнього природного середовища функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім довкіллям. А тому земельне право містить норми, які передбачають спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного



середовища. У свою чергу в екологічному праві є норми, які забезпечують охорону земель від несприятливого антропогенного впливу.

Безпосередній зв'язок між нормами земельного права та нормами природно-ресурсного права полягає в неможливості використання природних ресурсів без використання водночас просторового базису, яким є земля.

Аналогічно можна простежити зв'язок земельного права і з іншими галузями права.

Контрольні питання

1. Сформулюйте визначення земельного права як самостійної галузі права.
2. Що є предметом вивчення земельного права?
3. В чому полягає суть методу правового регулювання земельних відносин?
4. Які розрізняють методи правового регулювання земельних відносин?
5. В чому особливість землі як об'єкта земельного права?
6. Назвіть основні узагальнюючі ознаки землі як об'єкта земельного права.
7. Що таке земельно-правові норми і які вони бувають?
8. Що являють собою земельно-правові відносини?
9. Як класифікують земельно-правові відносини?
10. Назвіть об'єкти і суб'єкти земельно-правових відносин.
11. Що розуміють під принципами земельного права?
12. В чому полягають конституційні принципи права?
13. Назвіть загальноправові принципи земельного права.
14. Що відносять до спеціальних принципів земельного права?
15. Що є джерелами земельного права?
16. За якими ознаками класифікують джерела земельного права?
17. Що розуміють під системою земельного права?
18. Що є первинним елементом системи земельного права?



Тема 2. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

2.1. Повноваження Верховної Ради України в галузі земельних відносин

Земельні відносини передбачають наявність певного кола суб'єктів, які здійснюють їх регулювання. Класифікація зазначених суб'єктів може здійснюватися за різними критеріями. Залежно від суб'єкта суспільних відносин, імені, від якого виступає той чи інший публічний орган, і джерела його публічної влади можна виділити органи державної влади та органи місцевого самоврядування, від порядку формування та специфіки владних функцій — органи представницької і виконавчої влади, від обсягу владних повноважень — органи загальної та спеціальної компетенції.

До повноважень Верховної Ради України належить: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель; встановлення і зміна меж районів і міст; погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) особливо цінних земель; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

Верховна Рада України також наділена повноваженнями, які дозволяють їй вирішувати й інші питання, пов'язані з земельними відносинами. До них належать: погодження місць розташування об'єктів будівництва на особливо цінних землях, а також об'єктів власності інших держав та міжнародних організацій; погодження питань продажу земельних ділянок, які знаходяться у власності держави, іноземним державам та іноземним юридичним особам; погодження зміни цільового призначення особливо цінних земель, розташованих у межах населених пунктів (для ухвалення відповідного рішення сільською, селищною, міською радою) і за їх межами (для ухвалення відповідного рішення Кабінетом Міністрів України).



2.2. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим і місцевих рад в галузі земельних відносин

Повноваження Верховної Ради АРК у сфері земельних відносин дуже близькі до повноважень обласних рад і відрізняються від останніх лише деякою специфікою їх співвідношення з повноваженнями Ради міністрів і органів місцевого самоврядування АРК.

До повноважень Верховної Ради АРК і обласних рад на їх територіях належить: розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад; забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території; затвердження та участь у реалізації республіканських (регіональних) програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст; встановлення і зміна меж сіл, селищ; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Крім того, до повноважень Верховної Ради АРК належить координація діяльності районних і міських (міст республіканського значення) рад у галузі земельних відносин і координація здійснення контролю за використанням та охороною земель. До повноважень обласних рад також належить організація землеустрою та вирішення земельних спорів. В АРК ці функції здійснюються відповідно Радою міністрів АРК і місцевими радами.

До повноважень Київської та Севастопольської міських рад належить: розпорядження землями територіальної громади міста; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності (з урахуванням особливостей, пов'язаних з вилученням особливо цінних земель); викуп земельних ділянок для суспільних потреб міста; припинення права користування земельними ділянками; прийняття рішення щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок;



підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок із земель державної власності, що проводяться органами виконавчої влади; встановлення та зміна меж сіл, селищ, районів у містах; організація землеустрою; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; здійснення контролю за використанням і охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; інформування населення щодо надання, вилучення (викупу) земельних ділянок; внесення у встановленому порядку пропозицій до Верховної Ради України щодо встановлення та зміни меж міст; вирішення земельних спорів.

До компетенції Київської та Севастопольської міських рад належить вирішення й інших питань у галузі земельних відносин.

До повноважень районних рад на території відповідних районів належить: розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності відповідних територіальних громад; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель; організація землеустрою та затвердження землевлпорядних проектів; внесення до Верховної Ради АРК, обласних рад пропозицій щодо встановлення і зміни меж районів, міст, селищ, сіл; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин згідно з законом.

Повноваження районних рад схожі з повноваженнями обласних рад і Верховної Ради АРК, хоч вони й дещо вужчі. Це обумовлено тим, що зазначені органи представляють спільні інтереси декількох територіальних громад, кожна з яких для реалізації своїх інтересів може діяти й через відповідні ради „базового рівня”.

До повноважень сільських, селищних, міських рад на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад; передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадянам та юридичним особам; надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності; вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності; викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних



територіальних громад сіл, селищ, міст; організація землеустрою; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства; підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок; встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом; інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок; внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст; вирішення земельних спорів; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Повноваження сільських, селищних, міських рад є найбільш повними й різноманітними. Це обумовлено тією увагою, яка останніми роками приділяється розвитку місцевого самоврядування та його матеріальної бази. Адже згідно з ч. 1 ст. 142 Конституції України земля є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. На практиці надходження від земельного податку, орендної плати та інших платежів за землю складають значну частину надходжень до бюджетів рад „базового рівня”.

Чинне законодавство про місцеве самоврядування наділяє виконавчі органи сільських, селищних, міських рад певними повноваженнями, які розділяються на власні повноваження і делеговані.

До власних повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить: підготовка і внесення на розгляд рад пропозицій щодо встановлення ставок земельного податку, вилучення (викупу) земельних ділянок, а також надання під забудову та для інших потреб земель, які знаходяться у власності територіальних громад; підготовка і внесення на розгляд рад пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; стягнення плати за землю.

До делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить: здійснення контролю за



додержанням земельного законодавства, використанням та охороною земель; реєстрація суб'єктів права власності на землю; реєстрація права користування землею і договорів оренди землі; видача документів, що посвідчують право власності та право користування землею; організація і ведення земельно-кадастрової документації; вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом; підготовка висновків щодо надання або вилучення у встановленому законом порядку земельних ділянок, що проводяться органами виконавчої влади та місцевого самоврядування; погодження проєктів землеустрою; здійснення контролю за виконанням проєктів і схем землеустрою, проєктів внутрігосподарського землеустрою; координація на відповідній території діяльності місцевих землевпорядних органів.

Проблемою реалізації повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин є сесійний порядок їх роботи. Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 26 та п. 21 ч. 1 ст. 43 Закону „Про місцеве самоврядування в Україні” питання регулювання земельних відносин розглядаються радами виключно на пленарних засіданнях. Можливість делегування цих повноважень виконавчим органам рад чинним законодавством не передбачена, що унеможлиблює додержання встановлених законодавцем процесуальних строків вирішення земельних питань (не більше одного місяця). Таким чином, єдиним способом додержання встановлених законодавцем процесуальних строків вирішення місцевими радами земельних питань є значне збільшення кількості їх щорічних сесій, а також докорінне поліпшення якості і скорочення строків досесійної підготовки необхідної землевпорядної документації та проєктів рішень рад.

Повноваження районних у містах рад визначаються міськими радами. Ці органи не йдуть на делегування серйозних повноважень районним радам. У деяких містах районні ради відсутні взагалі, а керівництво районами здійснюється через побудовані за територіальною ознакою органи виконавчого комітету міської ради. Це значно прискорює процес прийняття управлінських рішень на місцях. При цьому участь районів у прийнятті рішень із земельних питань зводиться до візування головою місцевої адміністрації проєктів рішень і деяких проміжних технічних документів,



пов'язаних із земельними ділянками, розташованими на території відповідного району.

2.3. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин

Згідно з ч. 1 ст. 113 Конституції України Кабінет Міністрів України є найвищим органом у системі органів виконавчої влади.

До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить: розпорядження землями державної власності; реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб; координація проведення земельної реформи; розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою; встановлення порядку проведення моніторингу земель.

Кабінет Міністрів України вирішує й інші питання в галузі земельних відносин, зокрема ті, що пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів на землях державної власності, розпорядження якими віднесено до його компетенції; з поданням до Верховної Ради України пропозицій щодо погодження місць розташування об'єктів на особливо цінних землях комунальної власності; з прийняттям у виняткових випадках рішень про проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток.

Поряд зі здійсненням постійних повноважень Кабінету Міністрів періодично доводиться вирішувати й інші завдання. Це пов'язано з прийняттям Верховною Радою або Президентом України особливо важливих нормативно-правових актів, реалізація яких потребує проведення значної організаційної, нормотворчої та іншої роботи.



2.4. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим і місцевих державних адміністрацій в галузі земельних відносин

Конституція України розрізняє правові статуси Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій. Проте, з урахуванням конституційних засад єдності та цілісності території нашої держави, поєднання централізації та децентралізації при здійсненні державної влади застосовано однаковий підхід до встановлення компетенції Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій в галузі земельних відносин.

До повноважень Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій на територіях відповідних адміністративно-територіальних одиниць належить: розпорядження землями державної власності; участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель; підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок; викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному ЗКУ; здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок; вирішення інших питань у галузі земельних відносин згідно з законом.

Крім того, до повноважень місцевих державних адміністрацій належить підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст, а також координація діяльності державних органів земельних ресурсів, а до повноважень Ради міністрів АРК, обласних, Київської і Севастопольської міських державних адміністрацій — визначення меж земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що знаходяться у сфері управління районних державних адміністрацій.

Повноваження Ради міністрів АРК і місцевих державних адміністрацій щодо вилучення земельних ділянок, встановлення і зміни їх цільового призначення, погодження місць розташування



об'єктів аналогічні повноваженням цих органів у галузі надання ділянок.

Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

2.5. Повноваження органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів в галузі земельних відносин

З метою проведення єдиної державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення раціонального використання та охорони земель створена єдина система державних органів земельних ресурсів. До її складу входять Державний комітет України із земельних ресурсів (Держкомзем України) та підпорядковані йому Державний комітет із земельних ресурсів Автономної Республіки Крим (Рескомзем АР Крим), Головні управління Держкомзему в областях та у містах Київ і Севастополь, управління, відділи Держкомзему у районах та містах обласного значення. Зазначені органи утримуються за рахунок коштів Державного бюджету України.

Держкомзем України, який очолює систему державних органів земельних ресурсів, є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України. Держкомзем здійснює свої повноваження безпосередньо і через систему підпорядкованих йому державних органів земельних ресурсів.

До повноважень Держкомзему України належить: внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації; координація робіт з проведення земельної реформи; участь у розробленні та реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; ведення державного земельного кадастру, у тому числі державної реєстрації земельних ділянок; здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням і охороною земель; здійснення державної експертизи програм і проектів з питань землеустрою, державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань цих програм і проектів; розроблення економічного і правового механізму регулювання



земельних відносин; участь у розробленні та здійсненні заходів щодо розвитку ринку земель; здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин; вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

2.6. Повноваження органів виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин

Поряд з органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів певними повноваженнями у галузі земельних відносин наділені й деякі інші органи виконавчої влади спеціальної компетенції, серед яких органи екології та природних ресурсів. Їх компетенція закріплена у нормах ЗКУ та інших актів земельного законодавства.

Спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів є Міністерство екології та природних ресурсів України (Мінекоресурсів України). Це головний (провідний) орган у системі центральних та інших органів виконавчої влади, завданням якого є охорона навколишнього природного середовища, забезпечення раціонального використання природних ресурсів, екологічної безпеки.

До повноважень Мінекоресурсів належить: участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель; організація ведення моніторингу земель; участь у розробленні нормативних документів в галузі охорони земель і відтворення родючості ґрунтів; здійснення державної екологічної експертизи землеустрою; внесення пропозицій щодо формування державної політики у галузі охорони та раціонального використання земель і забезпечення її реалізації; здійснення міжнародного співробітництва в галузі земельних відносин; вирішення інших питань згідно з законом.

Контрольні питання

1. Які повноваження в галузі земельних відносин має Верховна Рада України?
2. Які повноваження в галузі земельних відносин має Верховна Рада Автономної Республіки Крим?



3. Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені місцеві ради?
4. Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені виконавчі органи сільських, селищних, міських рад?
5. Що належить до повноважень Кабінету Міністрів України у галузі земельних відносин?
6. Що належить до повноважень Ради міністрів Автономної Республіки Крим у галузі земельних відносин?
7. Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені місцеві державні адміністрації?
8. Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділені державні органи приватизації?
9. Які органи входять до єдиної системи державних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів?
10. Що належить до повноважень в галузі земельних відносин центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів?
11. Якими повноваженнями в галузі земельних відносин наділений центральний орган виконавчої влади з питань екології та природокористування?

Тема 3. ОСНОВНІ ЗАСАДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

3.1. Поняття і зміст права власності на землю

Власність – економічна категорія, яка виявляється у відносинах між людьми з приводу матеріальних благ.

Власність на землю – це належність в певному суспільстві земельних ділянок певній фізичній чи юридичній особі, або державі чи територіальній громаді. При цьому для однієї особи належні їй земельні ділянки будуть “своїми”, а для іншої – “чужими”.

Право власності на землю – це визначене законом право, яке закріплює абсолютну приналежність землі особі (власнику) та визначає її права та обов’язки щодо цієї землі.

Розрізняють право земельної власності як об’єктивне право (як правовий інститут) і як суб’єктивне право. В об’єктивному значенні право власності на землю являє собою встановлену систему



правових норм, що регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею. Тобто це є правовий інститут, нормами якого регулюються земельно-правові відносини.

На основі норм права та відповідно до них виникає й існує право власності на землю в суб'єктивному значенні, тобто право власності конкретних суб'єктів права на певну земельну ділянку. В суб'єктивному розумінні право власності на землю – сукупність правомочностей (прав і обов'язків) суб'єктів цього права щодо володіння, користування та розпорядження належними їм земельними ділянками. У ст. 78 ЗКУ дано визначення права власності на землю як суб'єктивного права. В цьому полягає основний зміст права власності на землю.

З урахуванням викладеного, можна сформулювати загальне поняття права власності на землю. ***Право власності на землю як можливість використання корисних властивостей та привласнення природних багатств землі являє собою систему правових норм, що встановлюють, закріплюють, регламентують і охороняють відносини власності на земельні ресурси, визначають підстави та умови виникнення, здійснення та припинення у суб'єктів права на землю, їх права та обов'язки щодо землі, а також регулюють відносини володіння, користування та розпорядження земельними ділянками їх власниками на свій розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів.***

Зміст права земельної власності розкривається через правомочності його суб'єктів, які дозволяють власникам на свій розсуд використовувати земельні ділянки для задоволення своїх інтересів. Такими правомочностями є право володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

Правомочність володіння – це суспільно-економічне ставлення певної особи до наявної у неї земельної ділянки, право фактичного (фізичного чи господарського) панування над нею, не пов'язане з використанням її корисних властивостей, коли в стосунках з іншими особами ця особа ставиться до цієї ділянки як до “своєї”. Право володіння землею може належати не тільки власнику, але й особам, яким власник передав земельну ділянку на підставі договору (оренда, застава тощо). Власник при цьому не втрачає права володіння.



Правомочність користування – це право власника задовольняти за допомогою землі свої потреби, здійснюючи безпосередню господарську експлуатацію земельної ділянки для заданих цілей шляхом використання її корисних властивостей. Право користування, як і право володіння, може на підставі договору з власником належати й іншим особам.

Правомочність розпорядження – це можливість власником здійснювати гарантовані йому законом дії, спрямовані на зміну юридичного статусу, економічного призначення чи стану земельних ділянок, визначення їх юридичної долі (передача у власність, продаж, дарування, застава, заповіт та ін.). Правомочність розпорядження має лише власник.

3.2. Об'єкти права власності на землю

Об'єкти права власності на землю – це природні елементи, з приводу яких складаються і існують відповідні правовідносини власності, тобто окремі, індивідуально визначені, земельні ділянки. Статтею 79 ЗКУ вперше в земельному законодавстві визначено поняття земельної ділянки як об'єкта права власності. Дана стаття встановлює класифікуючі ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності:

- 1) межі, які повинні існувати в натурі, на місцевості;
- 2) визначене місце розташування;
- 3) встановлений законодавством режим використання (господарський та правовий статус).

За ст. 79 ЗКУ право власності на земельну ділянку розповсюджується в її межах не лише на поверхневий (грунтовий) шар, але й на водні об'єкти, ліси, болотні масиви, що на ній розташовані. Крім того, право власності поширюється на простір над і під ділянкою на висоту і глибину, необхідні для зведення відповідних будівель і споруд (виробничих, житлових або інших).

Земельний кодекс України визначає множинність об'єктів права власності на землю в залежності від форм власності на землю, тобто окремо визначені об'єкти цього права в залежності від того, в чийй власності знаходяться земельні ділянки.



3.3. Суб'єкти права власності на землю

Суб'єкти права власності на землю – це учасники земельних правовідносин власності, які мають суб'єктивні права щодо землі і виконують юридичні обов'язки (носії прав і обов'язків). Суб'єктів права власності на землю визначає стаття 80 ЗКУ, яка розрізняє суб'єктів права власності в залежності від форм власності, в якій знаходиться та чи інша земельна ділянка.

На землі приватної власності суб'єктами права власності є:

- громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства;
- юридичні особи, які зареєстровані як на території України, так і за кордоном. Суб'єктами права приватної власності на землю можуть бути тільки юридичні особи, які засновані на приватній власності. Юридичні особи, які засновані на державній і комунальній власності, не можуть бути власниками земельних ділянок. Їм земля надається лише в постійне користування або в оренду.

На землі комунальної власності суб'єктами права власності є територіальні громади, які реалізують це право або безпосередньо, або через відповідні органи, які їх представляють (органи місцевого самоврядування, тобто ради).

На землі державної власності суб'єктом права власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади.

Характерною ознакою суб'єкта земельних відносин є належна йому земельна правоздатність та земельна дієздатність.

Земельна правоздатність – це передбачена законом здатність громадян та юридичних осіб виступати як самостійні суб'єкти права власності на землю, тобто їх здатність мати права і брати на себе обов'язки щодо землі. Земельна правоздатність громадянина виникає з моменту його народження. Вона визнається рівною мірою за всіма громадянами.

Для набуття землі у власність значення має земельна дієздатність, яка передбачає свідому поведінку особи. *Земельна дієздатність* – це здатність своїми діями набувати суб'єктивні права та виконувати юридичні обов'язки щодо конкретної земельної ділянки, тобто здійснювати дії, які спрямовані на самостійне, або



спільне з іншими особами, отримання земельної ділянки (звернення до відповідних органів, отримання ділянки, придбання та ін.). Земельну дієздатність має особа, яка володіє цивільною дієздатністю. Земельна дієздатність фізичних осіб настає з моменту виповнення 18 років, або моменту укладання шлюбу (якщо законом допускається шлюб до 18 років). Земельна право- і дієздатність юридичних осіб настає з моменту їх державної реєстрації в органах виконавчої влади.

3.4. Права та обов'язки власників земельних ділянок

Важливою умовою забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків. Права власників земельних ділянок визначає ст. 90 ЗКУ. За цією статтею власники земельних ділянок володіють такими правами щодо належних їм земельних ділянок:

- 1) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- 2) самостійно господарювати на землі;
- 3) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- 4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- 5) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- 6) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Вищенаведені права належать лише власнику земельної ділянки, який одержав її в установленому порядку для відповідних цілей. Особі, яка самовільно захопила земельну ділянку, вони належати не можуть. За самовільне використання земельної ділянки передбачена відповідальність.

Самостійне господарювання на землі може мати місце лише за умови використання її за цільовим призначенням, яке визначається рішеннями відповідних органів державної виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у



власність, а також відповідним документом на право власності – Державним актом на право власності.

Законний власник земельної ділянки має право власності не лише на власні посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур і власноруч вироблену продукцію, а також і на ті, які одержані іншим суб'єктом в результаті самовільного використання його землі. Водночас він не має права власності на ті посіви і культури, які заборонені для вирощування і споживання – наркотичні та інші, передбачені законом.

Власники в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів (ліцензій) видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і пісні підземні води до 20 метрів.

Збитки, заподіяні вилученням або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також обмеження прав власників земельних ділянок погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, підлягають відшкодуванню в повному обсязі власникам земельних ділянок, які зазнали цих збитків.

Споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди можна тільки на призначеній для цього ділянці, після виникнення права власності на земельну ділянку у встановленому земельним законодавством порядку, після узгодження з відповідними місцевими органами та після одержання дозволу на виконання будівельних робіт (ст. 22 Закону України від 16.11.1992 р. “Про основи містобудування”).

Слід також зазначити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом.

Здійснення прав власника земельної ділянки передбачає додержання ним певних обов'язків, пов'язаних з володінням земельною ділянкою. Обов'язки власників земельних ділянок визначає ст. 91 ЗКУ. За цією статтею власники земельних ділянок зобов'язані:

- 1) забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням;



- 2) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 7) дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням сервітутів і охоронних зон;
- 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем.
- 9) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Наведений перелік не є вичерпним, оскільки законами на власників земельних ділянок можуть бути покладені й інші обов'язки.

Невиконання власниками земельних ділянок покладених на них обов'язків може бути підставою для притягнення їх до юридичної відповідальності.

3.5. Форми власності на землю

Згідно з діючим земельним законодавством в Україні існують такі форми власності на землю:

- приватна;
- комунальна;
- державна.

Еволюція форм власності на землю

До 15.03.1991 р. (дата введення в дію Земельного кодексу УРСР від 18.12.1990 р.) в Україні існувала монополія державної власності на землю. Земельні ділянки надавались тільки в користування.



Згаданий кодекс ввів поняття довічного успадкованого володіння землею для громадян, які одержали можливість за спадщиною отримати у володіння і користування земельні ділянки для таких цілей: ведення фермерського господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, здійснення житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення традиційних народних промислів.

30.01.1992 р. прийнято закон України „Про форми власності на землю”, який поряд з державною власністю узаконив приватну і колективну. У приватну власність землю могли одержати громадяни України для цілей, перерахованих вище, крім ведення традиційних народних промислів. Положення цього закону були закріплені в Земельному кодексі України (редакція від 13.03.1992 р.).

Прийнята Конституція України (28.06.1996 р.) замість колективної форми власності вводить комунальну. Ці положення були закріплені в Земельному кодексі України від 25.10.2001 р.

Відповідно до сучасних поглядів розрізняють:

- публічну власність на землю;
- приватну власність на землю.

Публічна включає державну і комунальну власність, а приватна – приватну власність фізичних осіб і приватну власність юридичних осіб.

Контрольні питання

1. *Розкрийте поняття права власності на землю.*
2. *Якими правомочностями володіє власник земельної ділянки?*
3. *В чому полягає зміст правомочності володіння земельною ділянкою?*
4. *Розкрийте зміст правомочності користування земельною ділянкою.*
5. *Розкрийте зміст правомочності розпорядження земельною ділянкою.*
6. *Що є об'єктами права власності на землю?*
7. *Назвіть ознаки земельної ділянки як об'єкта права власності.*
8. *На що розповсюджується право власності в межах земельної ділянки?*
9. *Хто є суб'єктами права власності на землю?*
10. *Якими правами володіють власники земельних ділянок?*
11. *Які обов'язки мають власники земельних ділянок?*



12. Які форми власності на землю існують в Україні?

13. Як здійснювалась еволюція форм власності на землю в Україні?

Тема 4. ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

4.1. Поняття і загальна характеристика права приватної власності на землю

В Україні право приватної власності на землю було легалізовано вперше законом України від 30 січня 1992 року „Про форми власності на землю”. На цій підставі Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року право громадян на довічне спадкове володіння земельними ділянками, закріплене в Земельному кодексі УРСР від 18 грудня 1990 року, було трансформовано на право їх приватної власності на землю. Пізніше це право було закріплене та набуло подальшого розвитку в інших нормативно-правових актах, зокрема в Конституції України та нині діючому Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року.

Право приватної власності на землю являє собою систему юридичних норм, які регулюють земельні відносини щодо встановлення, закріплення та охорони права власності фізичних і юридичних осіб на земельні ділянки, визначають умови та підстави виникнення, здійснення та припинення у них такого права щодо землі, їх права та обов'язки в земельних правовідносинах та забезпечують реалізацію повноважень власників щодо володіння, користування та розпорядження належними їм земельними ділянками.

На сьогоднішній день в Україні розрізняють такі різновиди права приватної власності на землю:

- 1) право приватної власності на землю громадян;
- 2) право приватної власності на землю юридичних осіб;
- 3) право спільної власності на землю (при наявності кількох суб'єктів і лише одного об'єкта права власності);

Нині чинний Земельний кодекс України, як і попередній, не передбачає поновлення права приватної власності на землю особам, яким воно належало до 15 травня 1992 року, або їх спадкоємцям (ст. 78 ЗКУ, ч. 4). Це стосується в першу чергу тих, хто мав у приватній



власності земельні ділянки ще в дорадянські часи. Вказані особи мають право на одержання земельних ділянок у приватну власність на загальних підставах, передбачених земельним законодавством. Чинними визнаються лише відносини власності, які виникли після набуття чинності Земельного кодексу України в редакції від 13.03.1992 р., тобто після вже згадуваної дати 15 травня 1992 року.

Згідно з Конституцією України (ст. 41) право приватної власності є непорушним. Ця норма повністю поширюється і на земельні ділянки як об'єкти права приватної власності.

4.2. Право приватної власності на землю громадян

Відповідно до чинного Земельного кодексу України, *суб'єктами* права приватної власності є :

- громадяни України;
- іноземні громадяни;
- особи без громадянства.

Об'єктами права приватної власності на землю громадян є земельні ділянки, які розрізняють за цільовим призначенням та метою використання.

Об'єктами права приватної власності громадян України є земельні ділянки, які їм надаються для:

- 1) ведення фермерського господарства;
- 2) ведення особистого селянського господарства;
- 3) ведення садівництва;
- 4) будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;
- 5) індивідуального дачного будівництва;
- 6) індивідуального гаражного будівництва;
- 7) ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 8) здійснення підприємницької діяльності без створення юридичної особи.

Для вказаних видів цільового використання земельні ділянки можуть надаватись у приватну власність громадянам України як безкоштовно (крім останнього пункту), так і за плату. При безоплатній передачі земельних ділянок у приватну власність громадянам України законодавством встановлені граничні розміри (ст. 121 ЗКУ). За цією статтею громадяни України мають право на



безоплатну передачу їм у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

- 1) для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території даної ради. Якщо таких підприємств кілька, то береться середній розмір земельної частки (паю) по цих підприємствах. Якщо на території ради сільськогосподарські підприємства відсутні, то береться середній розмір земельної частки (паю) по району;
- 2) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2 га;
- 3) для ведення садівництва – не більше 0,12 га;
- 4) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
 - у селах – не більше 0,25 га;
 - у селищах – не більше 0,15 га;
 - у містах – не більше 0,10 га.
- 5) Для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;
- 6) Для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва граничні розміри земельних ділянок, які можуть надаватись громадянам України безкоштовно, обмежуються також розміром земельної частки (паю).

По кожному виду цільового використання земельну ділянку безкоштовно в приватну власність в межах визначених норм можна отримати лише один раз (ст. 116 ЗКУ, ч.4).

Об'єктами права приватної власності іноземних громадян та осіб без громадянства є земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення, що знаходяться:

- 1) в межах населених пунктів;
- 2) за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

В земельному законодавстві немає обмежень щодо кількості земельних ділянок, що можуть перебувати у власності однієї особи. Однак це не тягне за собою об'єднання кількох земельних ділянок в



єдиний об'єкт права власності, навіть при збігу їх цільового призначення і мети використання. Кожна із зазначених земельних ділянок, незважаючи на належність одній особі, є самостійним об'єктом права власності. Винятком можуть бути власники земельних часток (паїв), яким можна виділяти земельні ділянки єдиним масивом (п. 9 Перехідних положень ЗКУ), а також можна приєднувати їхню земельну частку (пай) до ділянок особистого селянського господарства (ст. 121 ЗКУ, ч.2).

Громадяни України можуть набувати права приватної власності на земельні ділянки на підставі (ст. 81 ЗКУ):

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Перераховані угоди є двосторонніми. При цьому з однієї сторони відбувається виникнення права власності, а з іншої – припинення такого права. Дана підстава виникає з моменту нотаріального посвідчення договорів (ст. 132 ЗКУ). При укладанні угод не допускається зміна цільового призначення земельних ділянок і мети їх використання.

Купівлю земельної ділянки можуть здійснити громадяни, які мають на це право. Наприклад, відповідно до ст. 130 ЗКУ покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи в сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

- 2) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності.

Мова йде про безкоштовне одержання в приватну власність земельних ділянок із земель запасу та резервного фонду, що належать до державної і комунальної власності, а також в результаті приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. В даному випадку діють норми безоплатної приватизації (ст. 121 ЗКУ);

- 3) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування.

Такі земельні ділянки можуть бути приватизовані й передані у власність громадян, яким вони надавались у користування, в порядку та на умовах, визначених Земельним кодексом України (ст.

118 ЗКУ). В цьому випадку також слід дотримуватись норм безкоштовної приватизації (ст. 121 ЗКУ);

4) *прийняття спадщини.*

Особа, якій за заповітом передана земельна ділянка, стає власником цієї ділянки лише в силу прийняття спадщини. Сам заповіт не може бути підставою виникнення права власності на земельну ділянку. Доки спадкоємець не виразить своєї волі на прийняття спадщини, він правонаступником не стане, а тому підставою виникнення права власності у даному випадку є бажання спадкоємця прийняти спадщину;

5) *виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).*

Таке право мають працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, працівники державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонери з їх числа.

Ця підстава настає у випадку приватизації державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Після виділення в натурі земельна частка (пай) набуває статусу земельної ділянки, яка має певне цільове призначення (сільськогосподарське) та мету використання (ведення товарного сільськогосподарського виробництва).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права приватної власності на земельні ділянки на підставі:

1) *придбання за договором купівлі–продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.*

На цій підставі вказані особи мають право набувати у приватну власність земельні ділянки тільки несільськогосподарського призначення, на яких як правило вже розташовані або будуть розташовані об'єкти нерухомого майна. Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права на безоплатну приватизацію земельних ділянок;

2) *викупу земельних ділянок, на яких розташовуються об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві приватної власності;*

3) *прийняття спадщини.*



Якщо іноземні громадяни або особи без громадянства отримують у спадщину земельну ділянку сільськогосподарського призначення, то протягом одного року вони повинні її позбутися шляхом відчуження (продати, обміняти, подарувати тощо) іншій особі, яка володіє належними право- та дієздатністю стосовно цієї ділянки (наприклад, громадянину України). Якщо ця вимога не виконається, то буде здійснено примусове відчуження за рішенням суду. Термін один рік відрховується з дня прийняття спадщини. Іноземні особи та особи без громадянства можуть отримати такі земельні ділянки в оренду.

4.3. Право приватної власності на землю юридичних осіб

Стаття 82 ЗКУ вперше закріплює право приватної власності на землю юридичних осіб. Особливістю набуття землі у власність юридичній особі є те, що земельні ділянки у власність їм надаються тільки для здійснення підприємницької діяльності, тобто для здійснення безпосередньої самостійної, систематичної, на власний ризик діяльності з виробництва продукції, виконання робіт, надання послуг з метою отримання прибутку за використання земельної ділянки.

Суб'єктами права приватної власності є:

- 1) юридичні особи України, засновані громадянами України або юридичними особами України;
- 2) іноземні юридичні особи, засновані іноземними громадянами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами;
- 3) спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб.

Суб'єктами права приватної власності можуть бути лише ті юридичні особи, які засновані на приватній власності.

Об'єктами права приватної власності юридичних осіб України є земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності, тобто діяльності, яка передбачена їх статутами. Скажімо, для сільськогосподарських підприємств об'єктами права приватної власності є земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а для житлово-будівельних кооперативів – земельні ділянки, які використовуються для житлової, громадської та промислової забудови. Юридичні особи



України мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для особистих потреб громадян.

Об'єктами права приватної власності іноземних юридичних осіб та спільних підприємств є земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення для здійснення інвестиційної діяльності:

- 1) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;
- 2) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Юридичні особи України можуть набувати право приватної власності на земельні ділянки у разі:

- 1) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.*

Якщо ділянка купується у фізичної або юридичної особи, укладається договір купівлі-продажу. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності юридичним особам здійснюється, як правило, на конкурентних умовах. Землі сільськогосподарського призначення юридичні особи України можуть набувати у приватну власність лише у випадку, коли їхніми установчими документами передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. Приватні несільськогосподарські підприємства, установи, організації, релігійні організації та об'єднання громадян землі сільськогосподарського призначення можуть придбати у власність тільки для ведення підсобного господарства;

- 2) *внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду.*

Це стосується права власності на землю господарських товариств, наприклад, сільськогосподарських акціонерних товариств. Право на внесення земельної ділянки до статутного фонду для підприємницької та іншої діяльності повинно бути передбачене статутом, або ж не заборонене статутом чи законом. Згідно Перехідних положень до Земельного кодексу (п. 14), забороняється внесення до статутних фондів господарських товариств права на земельну частку (пай);



3) *прийняття спадщини*;

4) *виникнення інших підстав, передбачених законом.*

Іноземні юридичні особи та спільні підприємства можуть набувати права власності на земельні ділянки на підставі:

1) *придбання за договором купівлі-продажу або іншими цивільно-правовими угодами:*

Обов'язковою умовою для набуття іноземною юридичною особою права власності на земельну ділянку є реєстрація постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України. Крім того, придбання земельних ділянок державної власності іноземні юридичні особи повинні погодити із Верховною Радою України, а земельних ділянок комунальної власності – із Кабінетом Міністрів України;

2) *прийняття спадщини.*

Землі сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину іноземною юридичною особою, протягом одного року підлягають відчуженню. Якщо ця вимога не виконується, то здійснюється примусове відчуження за рішенням суду.

4.4. Право спільної власності на земельну ділянку

Під **правом спільної власності** на земельну ділянку розуміють право власності двох або більше осіб на одну земельну ділянку. Тобто спільна власність характеризується єдністю об'єкта та множинністю суб'єктів, тому що співвласники єдиної земельної ділянки не створюють єдиного суб'єкта права. У випадку спільної власності кожному співвласнику належить право власності на всю земельну ділянку.

Суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи.

Розрізняють *спільну часткову власність* з визначенням частки кожного співвласника та *спільну сумісну власність*, без визначення частки кожного із співвласників.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- 1) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок, що може відбуватися:
 - при створенні спільного підприємства,



- при спільному будівництві житлового будинку,
- при спільному здійсненні підприємницької діяльності;
- 2) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- 3) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома чи більше особами;
- 4) за рішенням суду у випадках, коли співвласники не можуть узгодити між собою порядок використання спільної земельної ділянки.

При спільній частковій власності розміри частки визначаються залежно від умов набуття права власності на спільну земельну ділянку (успадкування, спільне придбання та інше), а тому ці частки у спільній власності можуть бути рівними або нерівними.

Відносини спільної часткової власності виникають окремо серед суб'єктів права приватної власності, тобто фізичних і юридичних осіб, відносно земельних ділянок, які їм належать, і серед суб'єктів права комунальної власності відносно земельних ділянок, які належать на праві власності територіальним громадам. Таким чином, інститут права спільної власності може застосовуватися тільки окремо до відносин приватної або комунальної власності. Держава не може бути суб'єктом права спільної власності на землю.

Володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у спільній частковій власності здійснюється за згодою *всіх* співвласників згідно з договором, а у разі незгоди – за рішенням суду. Тобто вирішення спірних питань стосовно використання земельної ділянки здійснюється або досягненням консенсусу, або судом. Принцип більшості тут не застосовується, а потрібна згода всіх учасників спільної власності. Договір про спільну часткову власність укладається в письмовій формі і нотаріально посвідчується.

Кожен співвласник має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки, а якщо це неможливо, то вимагати компенсації. Співвласник відповідно до розміру своєї частки має право на отримання доходів від використання спільної земельної ділянки. Він також відповідає за зобов'язаннями та повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах з утримання і зберігання спільної земельної ділянки. Кожен співвласник має право відчужувати належну йому частку



іншій особі. При цьому переважне право на її придбання мають інші співвласники.

Суб'єктами права спільної сумісної власності можуть бути тільки фізичні особи (громадяни), а тому ця правова форма характерна лише для права приватної власності на землю.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

1) подружжя, які нажиті в період шлюбу. Ті ділянки, які належали до одруження одній стороні, подаровані одній стороні під час шлюбу, успадковані однією стороною, є власністю кожного окремо. В деяких випадках, якщо земельна ділянка є власністю одного із подружжя, але внаслідок спільних зусиль або зусиллями іншої сторони значно покращила свою якість, збільшилась у ціні за час шлюбу, то вона судом може бути визнана спільною сумісною власністю;

2) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачене угодою між ними;

3) співвласників житлового будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у спільній сумісній власності, здійснюється за договором, який складається у письмовій формі і нотаріально посвідчується. Співвласники мають право на поділ земельної ділянки або на виділення з неї окремої частки. При цьому всі частки є рівними. Якщо цього зробити неможливо без нанесення шкоди господарському призначенню ділянки, то співвласник, який відділяється, отримує грошову компенсацію.

Контрольні питання

1. Розкрийте поняття права приватної власності на землю.
2. Назвіть різновиди права приватної власності на землю.
3. Хто є суб'єктами права приватної власності на землю громадян?
4. Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю громадян України?
5. Для яких видів цільового використання можуть надаватись земельні ділянки у власність безкоштовно громадянам України?
6. Вкажіть норми безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами України.



7. Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю іноземних громадян та осіб без громадянства?
8. Назвіть підстави набуття громадянами України права приватної власності на землю.
9. Назвіть підстави набуття іноземними громадянами та особами без громадянства права приватної власності на землю.
10. Хто є суб'єктами права приватної власності на землю юридичних осіб?
11. Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю юридичних осіб України?
12. Які земельні ділянки можуть бути об'єктами права приватної власності на землю іноземних юридичних осіб та спільних підприємств?
13. На яких підставах можуть набувати право приватної власності на землю юридичні особи України?
14. На яких підставах можуть набувати право приватної власності на землю іноземні юридичні особи та спільні підприємства?
15. Що розуміють під правом спільної власності на земельну ділянку?
16. Які розрізняють види спільної власності на земельну ділянку?
17. Хто може бути суб'єктами права спільної часткової власності на земельну ділянку?
18. У яких випадках виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку?
19. Яким чином здійснюється володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у спільній частковій власності?
20. Хто може бути суб'єктами права спільної сумісної власності на землю?
21. Які земельні ділянки можуть перебувати у спільній сумісній власності?
22. Яким чином здійснюється володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у спільній сумісній власності?



Тема 5. ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

5.1. Поняття та загальна характеристика права комунальної власності на землю

Комунальна власність (у тому числі й на землю) як окрема форма власності була введена в Україні Конституцією України 28 червня 1996 р. Ця форма власності відноситься до публічної власності. Комунальна власність на землю була закріплена нині діючим Земельним кодексом у редакції від 25 жовтня 2001 р.

Право комунальної власності на землю являє собою систему земельно-правових норм, що закріплюють і охороняють належність земельних ділянок територіальним громадам, визначають підстави та порядок набуття, здійснення та припинення в них такого права, права та обов'язки територіальних громад та їх представницьких органів у земельно-правових відносинах, а також забезпечують реалізацію повноважень щодо володіння, користування та розпорядження належними їм земельними ділянками.

Перша частина визначення виражає об'єктивну сторону права комунальної власності на землю, а друга – суб'єктивну.

5.2. Суб'єкти права комунальної власності на землю

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ і міст, яких ще називають первинними суб'єктами.

Відповідно до закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, *територіальна громада – це жителі, які об'єднані спільністю проживання на території села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр.*

Свої повноваження власника територіальні громади можуть реалізовувати як безпосередньо, так і через їхні представницькі органи – органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради). Ці органи є вторинними суб'єктами права комунальної власності на землю. Безпосередньо свої повноваження власника



територіальна громада може здійснити шляхом прийняття рішення на сході жителів села, або шляхом проведення місцевих референдумів.

Конституція України та Закон України „Про місцеве самоврядування в Україні” включають у систему місцевого самоврядування районні та обласні ради, але ці ради не є самостійними суб’єктами права комунальної власності на землю. Вони здійснюють лише управління об’єктами спільної власності територіальних громад, тобто є суб’єктами спільної часткової власності.

5.3. Об’єкти права комунальної власності на землю

Об’єктами права комунальної власності є (ст. 83 ЗКУ):

- 1) всі землі в межах населених пунктів, крім тих, що перебувають у приватній і державній власності;
- 2) всі землі за межами населених пунктів, на яких розміщені об’єкти комунальної власності.

Територіальні громади мають можливість об’єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки. Такі ділянки будуть їм належати на праві спільної часткової власності. При цьому варто відмітити, що управління цими землями будуть здійснювати не самі територіальні громади, як співвласники, а окремий орган – відповідна районна чи обласна рада.

Окремі категорії земель можуть перебувати в комунальній власності і не можуть передаватися в приватну власність. За своїм правовим статусом ці землі виконують переважно суспільні функції і використовуються для забезпечення належних умов мешканців, діяльності місцевих органів або відносяться до земель, що мають особливі функції. До земель комунальної власності, **які не можуть передаватись у приватну власність**, відносять:

- 1) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- 2) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об’єктами повітряного, трубопровідного транспорту;
- 3) землі під об’єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу



екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

4) землі лісогосподарського призначення та водного фонду, крім випадків, передбачених Земельним кодексом України. Ці випадки визначені статтями 56, 59 ЗКУ, згідно з якими громадянам та юридичним особам можуть належати на праві власності тільки замкнуті ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств, а також замкнуті природні водойми загальною площею до 3 га або штучно створені водойми;

5) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

5.4. Підстави набуття територіальними громадами права власності на землю

Територіальні громади можуть набувати права комунальної власності на землю у випадках:

1) *передачі їм земель державної власності*. Передача земель державної власності у комунальну власність як окрема підстава набуття права комунальної власності на землю полягає у передачі окремих земельних ділянок державної власності у власність територіальних громад за ініціативою (клопотанням) останніх. Така передача може мати місце лише після завершення розмежування земель державної та комунальної власності. Розмежування земель державної та комунальної власності – це разовий захід, який здійснюється з метою масової передачі протягом встановленого періоду частини земель державної власності у межах населених пунктів та за їх межами у власність територіальних громад сіл, селищ та міст, а також у їх спільну власність;

2) *примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб*.

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб (ст. 146 ЗКУ) та примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (ст. 147 ЗКУ) здійснюються на підставах та в порядку, встановлених законом. Таким законом є Закон України „Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для



суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” від 17 листопада 2009 року № 1559-VI;

3) *прийняття спадщини.* В комунальну власність можуть переходити землі за заповітом від громадян, власників земельних ділянок, або в порядку успадкування у разі відсутності спадкоємця за заповітом або законом;

4) *придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни або іншими цивільно-правовими угодами.*

Ці угоди складаються у письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 132 ЗКУ).

5) *виникнення інших підстав, передбачених законом.*

Територіальна громада села, селища чи міста може набути право власності на земельну ділянку на підставі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність територіальної громади здійснюється безоплатно за угодою про передачу права власності на земельну ділянку.

Контрольні питання

1. *Коли в Україні була введена комунальна власність як окрема форма власності ?*
2. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права комунальної власності на землю.*
3. *Хто є суб'єктами права комунальної власності на землю?*
4. *Що таке територіальна громада?*
5. *Що є об'єктами права комунальної власності на землю?*
6. *Чи можуть земельні ділянки комунальної власності належати територіальним громадам на праві спільної власності?*
7. *Які землі комунальної власності не можуть передаватись у приватну власність?*
8. *Назвіть підстави набуття територіальними громадами права власності на землю.*



Тема 6. ПРАВО ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

6.1. Поняття і зміст права державної власності на землю

Державна власність на землю існує протягом всієї історії існування держави. Тобто держава з моменту свого виникнення володіла і володіє певними земельними площами. Безумовно, вона і в майбутньому буде мати право власності на відповідні земельні ресурси, які служать для задоволення інтересів суспільства. Україна як самостійна незалежна держава в цьому відношенні не є винятком.

В процесі історичного розвитку право державної власності наповнювалося новим змістом, змінювався його об'єктно-суб'єктний склад. Відомо, що в радянський період держава була єдиним власником землі та інших природних ресурсів, причому не було визначено конкретного власника в особі будь-якого державного формування. Така ситуація призвела фактично до панування не державної власності на землю, а адміністративно-бюрократичної. В законодавстві незалежної української держави відносини, пов'язані з державною власністю на землю, дістали принципово нове закріплення.

Державна власність на землю є складовою частиною, похідною від загальнонародної власності на землю. Згідно з Конституцією України, землі є об'єктом права виключної власності українського народу (ст. 13). Тобто право власності належить кожному члену суспільства, кожному громадянину. Від імені народу права власника здійснюють відповідні органи – органи державної влади, яким народ делегує свої права власника. Загальнонародна власність є інтегрованим поняттям, вона визначає суму об'єктів в межах кордонів, які за законодавством можуть належати на праві власності різним суб'єктам, в тому числі державі. Державна власність поширюється на всі землі, крім земель приватної та комунальної власності. Тобто у власності держави є не тільки конкретні ділянки, а всі землі різних категорій в межах держави. Державна власність на землю виражає і забезпечує загальні інтереси, які існують в суспільстві.

Право державної власності на землю – це система земельно-правових норм, які закріплюють і охороняють належність землі державі в особі органів державної влади, визначають права і



обов'язки цих органів в земельно-правових відносинах, встановлюють підстави і порядок набуття, використання і відчуження державних земель, а також забезпечують реалізацію правомочностей органів державної виконавчої влади із володіння, користування і розпорядження державними землями.

Зв'язок між об'єктивною та суб'єктивною сторонами права державної власності на землю полягає в тому, що зміст правомочностей володіння, користування та розпорядження землею визначається і встановлюється сукупністю правових норм, які і утворюють інститут права державної власності на землю.

Особливістю державної власності на землю є те, що держава має лише компетенцію з управління у загальнонародних інтересах землями, які проголошені власністю народу України.

6.2. Суб'єкти права державної власності на землю

Суб'єктом права державної власності на землю є держава як політико-правова організація суспільства, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (ст. 80 ЗКУ).

Згідно зі ст.84 ЗКУ право державної власності на землю набувається і реалізується державою відповідно до закону в особі:

- Кабінету Міністрів України;
- Ради міністрів АР Крим;
- обласних державних адміністрацій;
- Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій;
- районних державних адміністрацій;
- державних органів приватизації.

Слід підкреслити, що зазначені органи становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, яка перебуває в ієрархічному підпорядкуванні.

Законодавче покладання державою функцій, пов'язаних з реалізацією правомочностей власності, на ті чи інші органи державної влади, не підмінює державу як власника земельних ресурсів. Суб'єктом права власності на державні землі та конкретні земельні ділянки, що входять до їх складу, завжди залишається держава. Землі державної власності належать державі з усіма соціальними і юридичними наслідками, що випливають з цього, а не



органам представницької або виконавчої влади, які здійснюють правомочності, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням ними у встановлених законом межах від імені та в інтересах держави.

6.3. Об'єкти права державної власності на землю

Об'єктами права державної власності на землю є всі землі України, за винятком земель, переданих у приватну і комунальну власність.

Важливою особливістю права державної власності на землю є визначення переліку земель, які не підлягають передачі в комунальну та приватну власність. Відповідно до ч. 3 ст. 84 ЗКУ до земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, належать:

- 1) землі атомної енергетики та космічної системи;
- 2) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- 3) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- 4) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
- 5) земельні ділянки, що використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук, державних галузевих академій наук;
- 6) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- 7) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;
- 8) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;
- 9) земельні ділянки, на яких розташовані державні, у тому числі казенні підприємства, господарські товариства, у статутних



фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти.

Зазначені землі призначені для виконання державою її внутрішніх і зовнішніх функцій. Вони використовуються для задоволення інтересів усього суспільства і виконання загальнодержавних завдань. Ці землі не обмежені ні категоріями, ні розмірами, ні місцем розташування.

Не менш важливе значення має визначення земель державної власності, які не підлягають передачі у приватну власність. Так, згідно з ч. 4 ст. 84 ЗКУ до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- 1) землі атомної енергетики та космічної системи;
- 2) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного та трубопровідного транспорту;
- 3) землі оборони;
- 4) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;
- 5) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених Земельним Кодексом України. Ці випадки передбачені статтею 56 ЗКУ, згідно з якою громадянам та юридичним особам можуть належати на праві власності тільки замкнуті ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств;
- 6) землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним Кодексом України. Ці випадки передбачені статтею 59 ЗКУ, згідно з якою громадянам та юридичним особам можуть належати на праві власності замкнуті природні водойми загальною площею до 3 га або штучно створені водойми;
- 7) земельні ділянки, що використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук, державних галузевих академій наук;



- 8) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- 9) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;
- 10) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної і комунальної форм власності.

Не важко побачити, що перелік земель державної власності, які не підлягають передачі у приватну власність, є ширшим порівняно з переліком земель, які не можуть передаватись у комунальну власність.

Українській державі можуть належати на праві власності й земельні ділянки, розташовані за її територіальними межами. Так, відповідно до ч. 3 ст. 18 ЗКУ Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни. Незважаючи на незначні порівняно з площами внутрішніх земель державної власності розміри закордонних землеволодінь нашої держави, наведене положення має принципове значення.

6.4. Підстави набуття державою у власність земель

Підстави набуття права державної власності на землю визначені у ч. 5 ст. 84 ЗКУ. За цією статтею держава набуває права власності на землю у разі:

- 1) *відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.*

Набуття державою у власність земельних ділянок на цій підставі здійснюється, як і територіальними громадами, відповідно до Закону України „Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” від 17 листопада 2009 року № 1559-VI;

- 2) *придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.*

Ці угоди складаються у письмовій формі, підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації (ст. 132 ЗКУ);



3) *прийняття спадщини*. В державну власність можуть перейти землі за заповітом від громадян, власників земельних ділянок, або в порядку успадкування у разі відсутності спадкоємця за заповітом або законом. Рішення про передачу земельної ділянки у власність держави приймає районна державна адміністрація на підставі документів, що засвідчують факт смерті власника земельної ділянки та відсутність спадкоємців;

4) *передачі у власність держави земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами*.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність може здійснюватись з ініціативи відповідних органів державної влади, які повинні звернутися з клопотанням до відповідної територіальної громади – власника землі або до районної чи обласної ради, якщо земельна ділянка перебуває у спільній власності територіальних громад;

5) *конфіскації земельної ділянки*. За статтею 148 ЗКУ земельна ділянка може бути конфіскована винятково за рішенням суду. Земельна ділянка, що належить на праві власності громадянину, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив злочин, за що суд призначив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна.

6.5. Право власності на землю іноземних держав

Нині діюче земельне законодавство дозволяє іноземним державам набувати у власність земельні ділянки. Згідно зі ст. 85 ЗКУ така можливість іноземним державам надається для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв і інших, прирівняних до них, організацій. Набуття права власності на земельні ділянки іноземними державами відбувається відповідно до міжнародних договорів, ратифікованих Україною.

Іноземні держави можуть набувати права власності на земельні ділянки тільки за плату із земель державної і комунальної власності. Продаж земельних ділянок державної власності іноземним державам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України або державними органами приватизації за дорученням Кабінету Міністрів України та за погодженням з Верховною Радою України. Продаж земельних



ділянок комунальної власності іноземним державам здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Іноземні держави, які зацікавлені у придбанні земельної ділянки у власність, повинні подати клопотання до Кабінету Міністрів України.

Контрольні питання

1. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права державної власності на землю.*
2. *Назвіть суб'єктів права державної власності на землю.*
3. *Що є об'єктами права державної власності на землю?*
4. *Які землі державної власності не можуть передаватись у комунальну власність?*
5. *Які землі державної власності не можуть передаватись у приватну власність?*
6. *На яких підставах держава набуває права власності на землю?*
7. *Для яких потреб іноземні держави можуть набувати права власності на земельні ділянки?*
8. *На яких умовах іноземні держави можуть набувати права власності на земельні ділянки?*
9. *Чи може іноземна держава придбати земельну ділянку, що знаходиться у приватній власності?*
10. *Хто здійснює продаж земельних ділянок іноземним державам?*

Тема 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

7.1. Поняття і загальна характеристика права землекористування

Право землекористування можна розглядати з точки зору об'єктивного права (як інститут земельного права) і з точки зору суб'єктивного права (як юридичну можливість конкретної особи здійснювати безпосередню експлуатацію земельної ділянки з певною метою).

З точки зору об'єктивного права, право землекористування – сукупність однорідних земельно-правових норм, які визначають



підстави, умови і порядок виникнення, здійснення, зміни та припинення права на використання земельних ресурсів, регулюють використання землі, визначають права і обов'язки землекористувачів.

З точки зору суб'єктивного права, право землекористування – це забезпечена і гарантована державою правова можливість конкретної особи здійснювати безпосередню експлуатацію конкретної земельної ділянки з метою задоволення своїх потреб, використовуючи у встановленому порядку корисні властивості землі.

Праву землекористування притаманні певні принципи як основні засади його правового регулювання. Вони відображені у загальних принципах земельного законодавства (ст. 5 ЗКУ), закріплені в його нормах, присвячених правовому регулюванню використання окремих категорій земель, є складовою частиною змісту прав і обов'язків землекористувачів тощо.

Право землекористування є похідним і залежним від права власності на землю. Власник земельної ділянки може сам здійснювати її господарську експлуатацію, а може надавати ділянку в користування іншій особі.

Як і право власності на землю, право землекористування в Україні є цільовим, тобто земельна ділянка відноситься до певної категорії земель і повинна використовуватись відповідно до її цільового призначення. Поділ земель України за основним цільовим призначенням приведено у ст. 19 ЗКУ. Як головний критерій класифікації земель України їх основне цільове призначення впливає і визначає зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, органів управління використанням та охороною земель. Саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл. В середині кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних критеріїв.

Для права землекористування досить важливим є також принцип раціонального використання та ефективної охорони земельних ресурсів. Він являє собою економічно необхідне і екологічно обгрунтоване використання землі, за якого одночасно враховуються економічні та екологічні інтереси людини і суспільства. Тому



правовими критеріями раціонального використання та ефективної охорони земель є додержання вимог щодо забезпечення їх родючості та екологічно обґрунтованого використання.

7.2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування

Суб'єктами права землекористування (носіями прав та обов'язків з використання землі) є ті, хто здійснює безпосередню господарську експлуатацію земельних ділянок.

Суб'єктами права землекористування є:

- 1) органи державної виконавчої влади, які виступають від імені держави;
- 2) органи місцевого самоврядування, які представляють інтереси територіальних громад;
- 3) фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства);
- 4) юридичні особи (юридичні особи України, спільні підприємства, іноземні юридичні особи);
- 5) релігійні та громадські організації;
- 6) міжнародні об'єднання та організації;
- 7) іноземні держави.

Об'єктами права землекористування, як і об'єктами права власності на землю, є конкретні природні об'єкти, з приводу яких складаються і існують відповідні земельні правовідносини. Тобто об'єктами права землекористування є окремі, індивідуально визначені, земельні ділянки. Кожна земельна ділянка повинна мати строго визначене цільове призначення, мету використання та класифікуючі ознаки згідно зі ст. 79 ЗКУ, що визначають її як окремий об'єкт.

7.3. Права і обов'язки землекористувачів

Землекористувачі мають право (ст. 95 ЗКУ):

- 1) самостійно господарювати на землі;
- 2) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- 3) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні



копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

- 4) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- 5) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Вищенаведені права належать лише землекористувачу, який одержав земельну ділянку в установленому порядку для відповідних цілей. Самовільному землекористувачу вони належати не можуть. За самовільне використання земельної ділянки передбачена відповідальність.

Самостійне господарювання на землі може мати місце лише за умови використання її за цільовим призначенням, яке визначається рішеннями відповідних органів державної виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання землі в користування, а також відповідним документом на право користування землею – Державним актом на право постійного користування земельною ділянкою, або договором оренди (суборенди) землі.

Законний землекористувач має право власності не лише на власні посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур і власноруч вироблену продукцію, а також і на ті, які одержані іншим суб'єктом в результаті самовільного використання його землі. Водночас він не має права власності на ті посіви і культури, які заборонені для вирощування і споживання – наркотичні та інші, передбачені законом.

Землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів (ліцензій) видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і пісні підземні води до 20 метрів.

Збитки, заподіяні вилученням або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, а також обмеження прав землекористувачів, в тому числі орендарів, погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, підлягають відшкодуванню в повному обсязі землекористувачам, в тому числі орендарям, які зазнали цих збитків.



Споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди можна тільки, по-перше, після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у встановленому земельним законодавством порядку та, по-друге, після одержання дозволу на виконання будівельних робіт (ст. 22 Закону України від 16.11.1992 р. „Про основи містобудування”).

Разом із правами закон покладає на землекористувачів цілий ряд обов’язків щодо раціонального використання і охорони земель. Так, згідно зі ст. 96 ЗКУ землекористувачі зобов’язані:

- 1) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- 2) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- 3) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- 4) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 6) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- 7) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов’язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 8) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Закон допускає розширення даного переліку обов’язків землекористувачів.

Невиконання землекористувачами покладених на них обов’язків може бути підставою для притягнення їх до юридичної відповідальності, в тому числі у вигляді позбавлення їх права користування земельною ділянкою.



7.4. Право постійного користування земельною ділянкою

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Відповідно до ст. 92 ЗКУ таке право мають лише:

1) підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Причому, державне підприємство може мати в постійному користуванні лише земельні ділянки, що знаходяться у власності держави, а комунальне підприємство – лише земельні ділянки, що знаходяться у власності територіальних громад. Тобто виключається можливість виникнення так званої „подвійної” власності держави або територіальних громад та їх підприємств, установ і організацій. За наявності інституту права постійного користування власниками землі є держава або територіальна громада, а їх підприємства, установи і організації – постійними користувачами земельних ділянок;

2) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

3) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

За попереднім Земельним кодексом, право постійного користування земельними ділянками мали також громадяни та юридичні особи недержавної форми власності. Була спроба примусити громадян і юридичних осіб, які на сьогоднішній день мають у постійному користуванні земельні ділянки, але згідно зі ст. 92 ЗКУ не можуть їх мати на такому праві, у визначений термін переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них. Але Конституційний Суд України визнав такі дії неконституційними (рішення Конституційного Суду N 5-рп/2005 від 22.09.2005), оскільки переоформлення прав на земельні ділянки не мало відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення. А тому згадані особи залишають за собою право використовувати свої земельні ділянки на праві постійного користування.



Не встановлений заздалегідь строк права постійного землекористування, як і права власності, надає сталого характеру постійному землекористуванню та підвищує ступінь стабільності правомочностей землекористувача. У цьому полягає перевага права постійного землекористування перед іншими видами користування земельними ділянками.

7.5. Право концесійного землекористування

Концесійне землекористування є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на підставі договору концесії.

Основні поняття та правові засади регулювання відносин концесії державного та комунального майна, а також умови та порядок її здійснення визначені Законами України „Про концесії” (від 16 липня 1999 р.) та „Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг” (від 14 грудня 1999 р.).

Відповідно до ст. 1 Закону України „Про концесії” *концесія* – надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб’єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об’єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб’єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов’язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об’єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику.

Договір концесії (концесійний договір) – договір, відповідно до якого уповноважений орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування (концесіодавець) надає на платній та строковій основі суб’єкту підприємницької діяльності (концесіонеру) право створити (побудувати) об’єкт концесії чи суттєво його поліпшити та (або) здійснювати його управління (експлуатацію) з метою задоволення громадських потреб.

Концесія як форма підприємницької діяльності в сучасних умовах відроджується. Це робиться з метою підвищення



ефективності використання державного та комунального майна і забезпечення громадян України високоякісними товарами і послугами.

Такі складові концесії, як договірні засади її виникнення, платне і строкове володіння і користування об'єктом концесії, зближують її з орендними відносинами.

Ст. 3 Закону України “Про концесії” визначає види господарської діяльності, для яких можуть надаватися у концесію об'єкти права державної чи комунальної власності. Так, у концесію можуть надаватися об'єкти для здійснення господарської діяльності у сферах, на які не поширюється державна монополія, тобто крім тих видів підприємницької діяльності, яку можуть здійснювати виключно державні підприємства і об'єднання. Такими сферами в першу чергу є: водопостачання, відведення та очищення стічних вод; надання послуг міським громадським транспортом; збирання та утилізація сміття; надання послуг, пов'язаних з постачанням споживачам тепла; виробництво та транспортування електроенергії; будівництво житлових будинків; будівництво та експлуатація автомобільних доріг; будівництво та експлуатація готелів, туристичних комплексів, кемпінгів та інших відповідних об'єктів туристичної індустрії і таке інше.

Серед об'єктів права державної чи комунальної власності, що можуть надаватися в концесію закон називає: майно підприємств, які є цілісними майновими комплексами або системою цілісних майнових комплексів, що забезпечують комплексне надання послуг; об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, які можуть бути добудовані з метою їх використання для задоволення громадських потреб; спеціально збудовані об'єкти відповідно до умов концесійного договору для задоволення громадських потреб. Об'єкти права державної чи комунальної власності, надані у концесію, не підлягають приватизації протягом дії концесійного договору.

Якщо для здійснення відповідних видів концесійної діяльності необхідні земельні ділянки, то вони надаються концесіонеру в користування на умовах оренди на термін дії концесійного договору в загальному порядку, визначеному ст. 124 ЗКУ. Згідно зі ст. 9 Закону України „Про концесії”, термін дії концесійного договору має бути не менше 10 років та не більше 50 років.



7.6. Право орендного землекористування

7.6.1. Поняття оренди землі

Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Правове регулювання орендних відносин здійснюється нормами Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України “Про оренду землі” (в редакції від 02.10.2003 р. із наступними змінами), іншими нормативно-правовими актами, прийнятими відповідно до них, а також договором оренди.

Відносини, пов’язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій – державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить АРК, та їх структурних підрозділів, регулюються Законом України „Про оренду землі” з урахуванням особливостей, передбачених Законом України “Про оренду державного та комунального майна”. Цілісним майновим комплексом є господарський об’єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. Це зроблено з метою забезпечення ефективного використання та збереження державного і комунального майна.

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років та довгостроковою – не більше 50 років.

Згідно із ЗКУ (ст. 93, ч. 4) право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом. Ці випадки визначені Законом України „Про оренду землі” (ст. 8-1) і стосуються земельних ділянок державної або комунальної власності, право на оренду яких не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.



7.6.2. Об'єкти оренди землі, орендодавці та орендарі земельних ділянок

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (ст. 3 Закону „Про оренду землі”).

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду в разі згоди заставодержателя. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю земельну ділянку.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Якщо орендодавець або орендар прострочили встановлені договором оренди строки передачі об'єкта оренди, ризик його випадкового знищення або пошкодження в цей період несе сторона, яка допустила прострочення.

Об'єкт, який передається в оренду, може бути застрахованим на період дії договору оренди землі за згодою сторін у порядку, встановленому законодавством України. Про це повинно бути обумовлено в договорі оренди. Якщо сторона, яка за договором повинна застрахувати об'єкт оренди, не виконує свого обов'язку, друга сторона може застрахувати його і вимагати від іншої сторони відшкодування витрат на страхування.

Об'єктом оренди є також земельна частка (пай), яка передається в оренду за сертифікатом на право на земельну частку (пай) громадянам – власникам сертифікатів до виділення їм в натурі (на місцевості) земельних ділянок (див. Перехідні положення до Закону України „Про оренду землі”). Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

Суб'єктами орендних відносин, пов'язаних з використанням земельних ділянок, є орендодавці та орендарі.

Згідно з ч. 6 ст. 93 ЗКУ **орендодавцями земельних ділянок** є їх власники або уповноважені ними особи. А відповідно до ст. 4 Закону України „Про оренду землі” ними є громадяни та юридичні



особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями земельних ділянок, що знаходяться у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради, а земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, – районні, обласні ради та Верховна рада АРК в межах їх повноважень. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є районні, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів АРК, Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом.

До розмежування відповідно до закону земель державної і комунальної власності орендодавцями земельних ділянок у межах населених пунктів, крім земель, переданих у приватну власність, є відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України (п.1 Прикінцевих положень Закону „Про оренду землі”).

Варто зазначити, що громадяни та юридичні особи самостійно вирішують питання надання земельних ділянок в оренду на підставі договору, а надання в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішень відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Орендарі земельних ділянок – юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 5 Закону України „Про оренду землі” орендарями земельних ділянок можуть бути:

- районні, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АРК та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;
- сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада АРК в межах повноважень, визначених законом;
- громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, іноземні держави.

Орендар, який відповідно до закону може мати у власності орендовану земельну ділянку, має переважне право на придбання її у власність у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він



сплачує ціну, за якою вона продається, а у разі продажу на аукціоні – якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками торгів. Орендодавець зобов'язаний повідомити в письмовій формі орендаря про намір продати земельну ділянку із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається. У разі відмови орендаря від свого переважного права на придбання орендованої земельної ділянки до нового власника такої земельної ділянки переходять права та обов'язки орендодавця за договором оренди цієї земельної ділянки.

Не допускається продаж орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди на це орендаря.

Орендар може придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди орендодавця на продаж цієї земельної ділянки.

7.6.3. Зміст договорів оренди землі

Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки в порядку, передбаченому Земельним кодексом України, Законом України “Про оренду землі”, іншими законодавчими актами, та на підставі договору оренди землі.

Договір оренди землі – це договір, відповідно до якого орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі укладається обов'язково в письмовій формі, підписується відповідними особами з обох сторін, за бажанням однієї із сторін може бути посвідченим нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України.

Істотними умовами договору оренди землі є:

- 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір ділянки);
- 2) термін договору оренди (не більше 50 років);
- 3) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, строки та порядок внесення і перегляду, відповідальність за несплату);
- 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, що передається в оренду;



- 5) умови збереження стану об'єкта оренди;
- 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендареві та її повернення орендодавцеві;
- 7) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;
- 8) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- 9) відповідальність сторін;
- 10) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Відсутність хоча б однієї з вказаних умов може бути підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план з відображенням обмежень (обтяжень) та встановлених сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі;
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

Якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, то до договору оренди додається окрема угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди земельної ділянки приватної власності укладається за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом може набувати право оренди на таку земельну ділянку. Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого



самоврядування – орендодавця, прийнятого у встановленому порядку, або за результатами аукціону.

Договір оренди земельної ділянки набуває чинності після його державної реєстрації. Факт державної реєстрації посвідчується печаткою реєструючого органу (виконком сільської, селищної, міської ради або відповідна державна адміністрація) з підписом уповноваженої на це особи – голови відповідної ради, адміністрації або уповноваженої ними посадової особи, та зазначенням дати реєстрації на всіх примірниках договору. Один зареєстрований примірник договору зберігається в органі, який здійснив його реєстрацію. Забезпечення реєстрації договорів оренди земельних ділянок покладається на відповідні державні органи земельних ресурсів – управління, відділи Держкомзему у районах та містах.

Передача об'єкта оренди орендарю здійснюється орендодавцем у строки та на умовах, що визначені у договорі оренди землі, за актом приймання – передачі.

Термін дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва термін дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою. При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, термін дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва на орендованій ділянці або на її частині свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією.

Зміна умов договору оренди землі може відбуватись лише за взаємною згодою сторін, а при відсутності згоди – в судовому порядку.

Припинення дії договору оренди землі здійснюється в таких випадках:

- 1) закінчення терміну дії договору;
- 2) викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності;
- 3) поєднання в одній особі власника земельної ділянки і орендаря (якщо орендар став власником);



- 4) смерті орендаря, засудження його до позбавлення волі і відсутності осіб, бажаючих продовжувати виконання умов договору;
- 5) ліквідації юридичної особи – орендаря;
- 6) відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
- 7) набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
- 8) в інших випадках, передбачених законом.

Відповідно до ст. 7 Закону України “Про оренду землі”, після смерті фізичної особи-орендаря, якщо інше не передбачено договором оренди, право на оренду земельної ділянки переходить до спадкоємців. Якщо спадкоємці відсутні, або якщо вони відмовляються від оренди земельної ділянки, право на оренду ділянки переходить до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем і виявили бажання стати орендарями, за умови, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону України „Про оренду землі”.

У разі засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду, право на оренду земельної ділянки переходить до одного з членів його сім’ї, який виявив бажання і може відповідно до закону стати орендарем. Якщо такі особи відсутні, або якщо вони відмовляються стати орендарями, право на оренду ділянки переходить до осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем, за їх згодою та за умови, якщо це не суперечить вимогам Земельного кодексу України та Закону України „Про оренду землі”.

До особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, одночасно припиняється договір оренди земельної ділянки попереднім її орендарем.

Договір оренди може бути розірваний за згодою сторін. В односторонньому порядку дострокове розірвання договору можливе лише за рішенням суду. Таке рішення суд може прийняти тільки у випадку невиконання орендарем чи орендодавцем своїх обов’язків,



або в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки. Якщо розірвання договору здійснюється з ініціативи орендаря, то орендодавець має право на одержання від нього орендної плати за землі сільськогосподарського призначення за шість місяців, а за землі несільськогосподарського призначення – за рік, якщо за цей час не знайдеться інший орендар на таких самих умовах. Але таке право зберігається за орендодавцем лише у випадках, коли він не порушував договірних зобов'язань. Якщо право власності на земельну ділянку переходить до іншої особи, то це не є підставою для зміни умов або розірвання договору оренди.

Після закінчення строку договору оренди землі орендар має переважне право на *поновлення договору* за умови, якщо він належно виконував обов'язки відповідно до його умов. При цьому умови договору можуть бути змінені за згодою сторін. Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення терміну дії договору оренди і протягом одного місяця не надійде письмових заперечень від орендодавця, договір підлягає поновленню на той самий термін і на тих самих умовах.

7.6.4. Суборенда земельних ділянок

Відповідно до ст. 8 Закону України „Про оренду землі” орендарі земельних ділянок мають право ці ділянки або їх частини за письмовою згодою орендодавця (або якщо це передбачено договором оренди) передавати у володіння і користування без зміни цільового призначення іншим особам, тобто в *суборенду*. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення про згоду чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

У суборенду земельні ділянки передаються також на підставі договору – договору суборенди, умови якого не повинні суперечити договору оренди. Він є похідним від договору оренди. *Термін суборенди* не може перевищувати терміну дії договору оренди. У разі припинення або розірвання договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки також припиняється. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації, а нотаріальному посвідченню не обов'язково. Нотаріальне



посвідчення здійснюється за згодою сторін. Порядок нотаріального посвідчення такий же, як і для договору оренди.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить АР Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

7.6.5. Орендна плата за землю

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою.

Згідно зі ст. 21 Закону України „Про оренду землі” розмір, форма і строки орендної плати встановлюються за згодою сторін (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону України „Про плату за землю”).

Розмір орендної плати визначається з врахуванням індексу інфляції, якщо інше не передбачено в договорі оренди. Річна орендна плата за земельні ділянки, які перебувають у державній або комунальній власності, не може бути меншою:

- для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку;
- для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку.

Розмір земельного податку встановлюється Законом України „Про плату за землю”. Водночас річна орендна плата за земельні ділянки державної і комунальної власності не повинна перевищувати 12% від їх нормативної грошової оцінки. Якщо орендар земельної ділянки визначався на конкурентних засадах, то орендна плата може бути більшою.



Орендна плата надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону. При визнанні судом недійсним договору оренди земельної ділянки орендна плата за використання цієї ділянки не повертається. Плата за суборенду земельної ділянки не повинна перевищувати орендної плати.

Орендна плата може сплачуватися в грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг) формах. Можливе поєднання різних форм. За оренду земельних ділянок державної і комунальної власності встановлюється орендна плата лише у грошовій формі. В будь-якому випадку внесення орендної плати повинно оформлятися лише письмово, за винятком перерахування коштів через фінансові установи.

Зміна орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності для сільськогосподарського використання повинна відбуватися один раз на три роки, за земельні ділянки фізичних і юридичних осіб – за згодою сторін.

Контрольні питання

1. *Розкрийте зміст і дайте загальну характеристику права землекористування.*
2. *Хто є суб'єктами права землекористування?*
3. *Що є об'єктами права землекористування?*
4. *Якими правами володіють землекористувачі?*
5. *Які обов'язки щодо використання і охорони земель покладені на землекористувачів?*
6. *Дайте визначення права постійного користування земельною ділянкою.*
7. *Назвіть суб'єктів права постійного землекористування.*
8. *Що таке концесія?*
9. *Що таке концесійне землекористування?*
10. *Що таке договір концесії?*
11. *Хто є сторонами концесійного договору?*
12. *Який термін дії концесійного договору?*
13. *Для яких видів господарської діяльності можуть надаватися у концесію об'єкти права державної чи комунальної власності?*
14. *Що може бути об'єктом концесії?*



15. *Розкрийте зміст поняття оренди землі.*
16. *Яка буває оренда земельних ділянок за термінами?*
17. *Що є об'єктами оренди землі?*
18. *Хто є орендодавцями земельних ділянок?*
19. *Хто може бути орендарями земельних ділянок?*
20. *Що таке договір оренди землі?*
21. *Назвіть істотні умови договору оренди землі.*
22. *Що є невід'ємною частиною договору оренди землі?*
23. *У яких випадках припиняється дія договору оренди землі?*
24. *Який порядок поновлення договору оренди землі?*
25. *Що таке суборенда земельних ділянок?*
26. *Як визначається розмір орендної плати за землю?*
27. *В якій формі може сплачуватись орендна плата за землю?*

Тема 8. ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.

ДОБРОСУСІДСТВО. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

8.1. Історія виникнення сервітутів

Ідея сервітутів була започаткована і широко використовувалась в класичному Римському праві. Одночасно з розвитком інституту права власності та володіння було введено в практику право на сервітут. Потреба в такому праві виникла у зв'язку з розподілом землі на ділянки, коли їх стало настільки багато, що у власників деяких ділянок не було можливості дістатися своєї нерухомості або дороги, не використавши сусідню ділянку. Сервітуту обмежували права одного власника в інтересах інших власників. Крім сільських сервітутів існували також і міські сервітуту. Завдяки військовій активності античного Риму на території Британських островів, ці дві країни мають не тільки спільні події в історії, але і подібні підходи щодо правових регулювань. Так, деякі юридичні надбання римського права були прийняті британським суспільством. В числі таких регулювань була прийнята ідея сервітутів. Подібним шляхом сервітуту стали відомі країнам Європи ще в середні віки. Проте це право вважалось рудиментарним, оскільки потреба в використанні чужої землі була незначною і з використанням цього інструменту було вирішено тільки декілька суперечок. Інтерес до сервітутів став



зростати по мірі розвитку індустріальної революції, що викликала процес урбанізації і побудову мануфактурних підприємств. В цей період найбільшого поширення набули сервітути на право проходу, прокладання водопроводів та каналізаційних систем, а пізніше – на право прокладання інших комунікацій та електромереж. Таким чином, враховуючи прецедентний підхід до вирішення спірних питань, характерний для Великобританії, правові регулювання по сервітутах базуються на відносно нових рішеннях. Хоч це право значною мірою було переглянуте і розвинуте у 18 сторіччі, індустріальна експансія 19 сторіччя зробила необхідною більш детальну розробку цього напрямку земельного права. В результаті, були сформовані чотири характеристики сервітутів:

- мають бути домінуюча і обтяжена сервітутом нерухомості;
- власниками домінуючої та обтяженої нерухомостей мають бути різні особи;
- сервітут має задовольняти певні вимоги щодо домінуючої нерухомості;
- не може існувати права на сервітут, якщо не існує підстави на його створення.

Вказані характеристики та вимоги до сервітуту мають універсальний характер і використовуються у всіх країнах, де існує для них правова база. Проте треба зазначити наявність розбіжностей в сервітутах у різних країнах, оскільки там існують різні підходи до визначення, створення, трансформації та відміни сервітутів.

8.2. Поняття та зміст права земельного сервітуту

Поняття „сервітути” є досить новим для українського законодавства. Проте, в більшості країн з ринковою економікою та з розробленою законодавчою системою регулювання земельних відносин такий інструмент вже давно відомий і досить детально описаний.

Згідно зі ст. 98 ЗКУ, ч. 1 **право земельного сервітуту** – це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Суб'єктами земельного сервітуту слід вважати власників земельної ділянки, обтяженої сервітутом, з одного боку, та осіб, що



здійснюють право сервітуту, – з іншого. За чинним законодавством це повинні бути громадяни або юридичні особи – власники чи користувачі земельної ділянки. Об'єктами сервітуту вважаються земельні ділянки. Земельний сервітут встановлюється на користь визначеної земельної ділянки. Він може бути встановлений на вимогу власника чи користувача земельної ділянки для її обслуговування шляхом використання корисних властивостей сусідньої ділянки за домовленістю між власниками цих ділянок.

Право земельного сервітуту характеризується такими ознаками. По-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) обслуговує іншу (пануючу). У рамках земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами усуває недоліки пануючої земельної ділянки. По-друге, при встановленні земельного сервітуту обслуговування однієї ділянки іншою відбувається не безсистемно, а в межах прав, що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. За своєю юридичною природою такі права є обмеженими речовими правами і передбачають користування лише невеликою частиною обслуговуючої земельної ділянки для чітко зафіксованих потреб.

Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки земельні сервітути можуть бути постійними і строковими (ст. 98 ЗКУ, ч. 2). До постійних відносяться земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Наприклад, до постійних земельних сервітутів належить сервітут, на підставі якого здійснюється прокладання власником чи користувачем пануючої ділянки певного лінійного об'єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом строкового земельного сервітуту може бути сервітут, за яким здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником чи користувачем пануючої ділянки будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою будівництва або ремонту свого будинку і споруд. По завершенню будівельних чи ремонтних робіт дія цього земельного сервітуту припиняється. Разом з тим, слід зазначити, що дію постійного земельного сервітуту також може бути припинено.



Крім того, важливою умовою є те, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, прав володіння, користування та розпоряджання нею (ст. 98 ЗКУ, ч. 3). Для такого власника земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом.

8.3. Види земельних сервітутів

В світовій практиці використовується багато видів сервітутів. Зокрема, можна навести такі приклади:

- сервітут проходу – право проходу або проїзду по чужій нерухомості;
- сервітут водозабезпечення – право на прокладання водопроводу через сусідню земельну ділянку або право брати воду з сусідського колодязя;
- сервітут відводу стічних вод – право прокласти каналізаційну систему до сусідської каналізаційної системи;
- сервітут на світло – право упереджувати затінення вікон, що виходять на сусідську територію, будівлями, спорудами та деревами;
- сервітут висоти – право, пов'язане з будинком, власник якого може упередити побудову сусідом вищої конструкції чи будинку.

Як правило, сервітути забезпечують нерухомість такими потребами, що значно впливають на її вартість. Більше того, забезпечення потреб благоустрою нерухомості є ключовою вимогою при її створенні. Це означає, що сервітути належать нерухомостям, а не їх власникам і для захисту цього права його бажано чи необхідно реєструвати (в залежності від законодавчої практики кожної країни).

Згідно зі ст. 99 ЗКУ власники або користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- 1) право проходу та проїзду на велосипеді;
- 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- 3) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- 4) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;



- 5) право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- 6) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- 7) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худобу до природної водойми;
- 8) право прогону худоби по наявному шляху;
- 9) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- 10) інші земельні сервітuti.

Таким чином, наведений перелік видів права земельного сервітуту не є вичерпним. Власники та користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення й інших земельних сервітутів. Для прикладу, це може бути право сінокосу та випасу худоби на чужій земельній ділянці в періоди, що відповідають місцевим умовам та звичаям; право здійснювати на чужій земельній ділянці заходи щодо охорони довкілля; право вилову риби з берега водного об'єкта; право користування земельною ділянкою для проведення науково-дослідних робіт тощо.

8.4. Правовий режим земельних сервітутів

Право земельного сервітуту – це право, об'єктом якого є конкретна обслуговуюча земельна ділянка, а суб'єктом – власник чи користувач конкретної пануючої ділянки. Тому право земельного сервітуту не є особистим правом. Воно тісно пов'язане з двома суміжними (сусідніми) земельними ділянками і лише в рамках такого зв'язку може належати тій чи іншій особі.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут (обслуговуючої), до іншої особи (ст. 101 ЗКУ, ч. 1). Водночас при переході права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою до нового власника (користувача) до останнього переходить і право на обмежене користування обслуговуючою земельною ділянкою відповідно до встановленого земельного сервітуту. Тому право земельного сервітуту – це



суб'єктивне право винятково особи, що є власником чи користувачем пануючої земельної ділянки. Звідси випливає, що земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам (ст. 101 ЗКУ, ч. 2). Разом з тим, право земельного сервітуту може перейти до іншої особи у випадку придбання нею права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою.

Встановлення земельного сервітуту є обтяженням обслуговуючої земельної ділянки. Тому власник (користувач) такої ділянки має право на одержання від особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, компенсації за незручності, викликані обтяженням його ділянки земельним сервітутом. Виключення з цього правила можуть бути встановлені законом.

Встановлення земельного сервітуту може також супроводжуватися обмеженням прав власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки щодо використання ділянки за її цільовим призначенням. Якщо при цьому він зазнає певних збитків, то такі збитки підлягають відшкодуванню в повному обсязі. Збитки, заподіяні власнику (користувачу) обслуговуючої земельної ділянки встановленням земельного сервітуту, повинні відшкодовуватися особою, в інтересах якої він встановлений.

8.5. Порядок встановлення та припинення дії земельних сервітутів

Земельний сервітут встановлюється за ініціативою власника або користувача земельної ділянки, який має потребу у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки для усунення тих недоліків його ділянки, що обумовлені її місцем розташування чи природним станом. Для встановлення сервітуту власник (користувач) земельної ділянки, зацікавлений у ньому, повинен звернутися до власника (користувача) суміжної ділянки з проханням дати дозвіл на обмежене постійне чи тимчасове користування цією ділянкою в рамках конкретного земельного сервітуту.

Відповідно до ч. 1 ст. 100 ЗКУ сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Він може



належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Договір щодо встановлення земельного сервітуту укладається між особою, яка вимагає його встановлення (власником чи користувачем пануючої ділянки), та власником (володільцем) обслуговуючої земельної ділянки. Договір укладається в письмовій формі і підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Якщо власники (користувачі) сусідніх ділянок не прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервітуту, то в такому випадку власник (користувач) пануючої земельної ділянки як зацікавлена сторона повинен звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервітуту. Рішення суду про задоволення заяви є підставою для встановлення земельного сервітуту.

Припинення дії земельних сервітутів, відповідно до ч.1 ст. 102 ЗКУ, можливе у таких випадках:

1) *поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки.* Мова йде про випадки придбання у власність чи отримання у користування власником пануючою земельної ділянки суміжної ділянки, яка виступає обслуговуючою, і навпаки – придбання у власність чи отримання у користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою;

2) *відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут.* Така відмова може бути здійснена шляхом подання до органу державної реєстрації прав на землю відповідної письмової заяви;

3) *рішення суду про скасування земельного сервітуту.* У разі прийняття такого рішення суд повинен направити його до органу державної реєстрації прав на землю для внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно;

4) *закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут.* Йдеться про строкові земельні сервітути, термін дії яких зазначений у договорі про встановлення земельного сервітуту чи в рішенні суду. Будучи зареєстрованими в органах державної реєстрації прав на землю, такі сервітути втрачають дію після закінчення терміну їхньої дії;



5) *невикористання земельного сервітуту протягом трьох років.*

Це свідчить про відсутність інтересу в ньому з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервітуту або ж випадінням потреби в користуванні ним. Скасування земельного сервітуту в цьому випадку здійснюється за ініціативою власника обслуговуючої земельної ділянки як зацікавленої у цьому особи. Він повинен подати до органу державної реєстрації прав на землю відповідну заяву;

б) *порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.* Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітуту. Якщо ж він допускає відхилення від умов встановленого сервітуту, то він порушує умови користування цим сервітутом. Факт порушення повинен бути підтверджений рішенням суду, якщо особа, в інтересах якої він був встановлений, заперечує факт допущення нею зазначеного порушення. Скасування земельного сервітуту здійснюється органом державної реєстрації прав на землю.

Крім розглянутих безумовних підстав припинення дії земельного сервітуту, ч. 2 ст. 102 ЗКУ закріплює підстави припинення дії земельного сервітуту в судовому порядку на вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено цей сервітут. До таких підстав належать:

а) *припинення підстав встановлення земельного сервітуту.* Тобто вже усунені недоліки пануючої земельної ділянки і відпала потреба їх компенсувати за рахунок обслуговуючої ділянки;

б) *неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.* У разі виникнення такої ситуації, власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки має право вимагати в судовому порядку припинення земельного сервітуту.

8.6. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови

У чинному земельному законодавстві набув поширення такий цивільно-правовий інститут, як право користування чужою землею



для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Він вигідний і зручний тим, що коли власник землі не бажає втрачати право власності на землю, але й сам не має можливості обробляти її, то в такому разі він може передати її в довгострокове користування іншим особам. Часто до цього цивільно-правового інституту вдаються великі землевласники, які самі не спроможні обробляти свою землю і разом з тим не бажають позбавлятися права власності на неї. У таких випадках можна, звичайно, передати землю в оренду. Але оренда землі здійснюється на підставі договору, який у будь-який час може розірвати одна зі сторін. Для користувачів необхідний більш надійний спосіб користування, який би меншою мірою залежав від свавілля землевласника. Таким інститутом і став емфітевзис – право користування землею для сільськогосподарських потреб. Отже, *емфітевзис* – це довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб.

Поряд із емфітевзисом виник і набув поширення також такий цивільно-правовий інститут, як право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Він набув широкого застосування в містах, де земель для будівництва мало, а міські власті не бажають втрачати право власності на них. Такі землі міська влада передає в дострокове користування забудовнику на засадах суперфіції. Тобто власник земельної ділянки передає цю ділянку в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Земельна ділянка, передана у суперфіцій, може бути використана лише для забудови.

Відповідно до ч. 1 ст. 102-1 ЗКУ право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і право користування чужою земельною ділянкою для забудови виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може виникати також на підставі заповіту.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України.



Емфітевзис та суперфіції можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Винятком є право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності, яке не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Згідно з ч. 4 ст.102-1 ЗКУ строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

Власники земельних ділянок, наданих для сільськогосподарських потреб або для забудови, мають право на одержання плати за користування ними.

В ч. 6 ст. 102-1 визначені підстави припинення емфітевзису та суперфіцію. Такими підставами є:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- закінчення строку, на який було надано право користування;
- викуп земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю (в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб);
- невикористання земельної ділянки для забудови (в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови) протягом трьох років.

Крім того, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може бути припинене за рішенням суду і в інших випадках, встановлених законом.

8.7. Поняття та види обмежень прав на землю

Обмеження прав власників земельних ділянок являє собою закріплення в адміністративному порядку заборон щодо здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, вимоги утримуватися від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використання чужої земельної ділянки з чітко визначеною метою.



Обмеженнями треба вважати й будь-які заборони та вимоги, що приписують утримуватися від здійснення певних дій, які передбачені законодавством для відповідних видів земельних ділянок за наявності певних умов і не застосовуються до інших ділянок аналогічного цільового призначення.

Згідно зі ст. 111 ЗКУ право на земельну ділянку може бути обмежене законом або договором шляхом встановлення: заборони на її продаж або інше відчуження певним особам протягом встановленого строку; заборони на передачу ділянки в оренду (суборенду); права на переважну купівлю у разі її продажу; умов прийняття спадщини лише визначеним спадкоємцем; умов розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборони на провадження окремих видів діяльності; заборони на зміну цільового призначення ділянки, ландшафту та зовнішнього вигляду нерухомого майна; умов здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умов додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умов надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; заборони надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб або примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності, у власність або користування для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб, зазначених у рішенні органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про викуп такої ділянки; інших зобов'язань, обмежень або умов.

Перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення встановленого обмеження щодо використання цієї ділянки. Поділ чи об'єднання земельних ділянок також не припиняє дії встановлених обмежень та обтяжень, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Особливим видом обмеження прав на землю, дія якого прив'язана до землі, є обтяження земельної ділянки. **Обтяження земельної ділянки** являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права *конкретних* власника чи користувача *конкретної* земельної ділянки. Одним із випадків



встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки). Обтяження земельної ділянки має місце і у випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо.

Обмеження використання земельних ділянок, як і право земельного сервітуту, підлягають державній реєстрації. Термін дії обмежень визначається законом або договором.

Обмеження прав на землю повинні забезпечувати вирішення основних завдань, які стоять перед суб'єктом права, – здійснювати раціональне та ефективне використання земель і водночас забезпечувати їх охорону.

8.8. Правовий режим зон, що підлягають особливій охороні

Земельним законодавством України передбачається виділення земель, основне призначення яких спрямоване на охорону навколишнього природного середовища. Навколо земель, на яких розташовані об'єкти природного, культурного, промислового, оборонного та іншого призначення, встановлюються охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони і зони особливого режиму використання земель, в межах яких діють певні обмеження щодо використання земель. Правовий режим земель зазначених зон визначається законодавством України.

Охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту зазначених об'єктів від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання пошкодженню останніх, а також зменшенню їх негативного впливу на людей, навколишнє природне середовище, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення, з метою їх санітарно-епідеміологічного захисту.



Діяльність у межах зон санітарної охорони, яка може призвести до заподіяння шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним та водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені, забороняється.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо. Мета створення таких зон – відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

Будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури й інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей у межах санітарно-захисних зон, забороняється.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворюваних відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

8.9. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві

Право добросусідства являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх (в т.ч. суміжних) земельних ділянок. Як відомо, земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах цільового призначення цих ділянок. Однак, обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб та вид її використання може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають



негативного впливу від діяльності, яку здійснює власник чи користувач сусідньої ділянки.

Добросусідство означає таке використання землі, за якого власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдавалося б найменше незручностей. Згідно з ч. 1 ст. 103 ЗКУ такими незручностями є затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення. Іншими словами, власники та користувачі земельних ділянок не можуть використовувати свої земельні ділянки способами, які унеможливають використання сусідніх земельних ділянок їх власниками та користувачами за цільовим призначенням. Вимогу додержувати правил добросусідства треба розглядати як обов'язок усіх власників і землекористувачів.

Власники та землекористувачі земельних ділянок вправі вимагати припинення на сусідній ділянці діяльності, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, стан їх ділянок тощо. При недосягненні згоди між власниками сусідніх ділянок щодо усунення шкідливого впливу діяльності власника однієї ділянки на стан іншої ділянки власник останньої вправі звернутися з позовом до суду.

Передумовою існування добросусідських відносин між володільцями суміжних земельних ділянок і запобігання можливим конфліктам між ними є чітке визначення меж ділянок. Згідно з ч. 3 ст. 106 ЗКУ межові знаки належать до таких об'єктів, витрати на встановлення яких несуть власники суміжних ділянок у рівних частинах. Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗКУ, якщо сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, власники цих ділянок мають право на їх спільне використання. Правило про порядок спільного використання межових споруд не застосовується у тому разі, коли зовнішні ознаки вказують на те, що вони належать лише одному з сусідів. Але й при цьому за наявності відповідної домовленості власники сусідніх земельних ділянок можуть використовувати межові споруди спільно. Межова споруда не є



обов'язковим елементом землеустрою. Вирішення пов'язаних з нею питань залежить виключно від волі сусідів.

Контрольні питання

1. *Яка історія виникнення сервітутів?*
2. *Розкрийте поняття і зміст права земельного сервітуту.*
3. *Хто є суб'єктами земельного сервітуту?*
4. *Що є об'єктами земельного сервітуту?*
5. *Якими ознаками характеризується право земельного сервітуту?*
6. *Назвіть види земельних сервітутів.*
7. *Охарактеризуйте правовий режим земельних сервітутів.*
8. *Який порядок встановлення земельних сервітутів?*
9. *На яких підставах припиняється дія земельних сервітутів?*
10. *Що таке емфітевзис?*
11. *Що таке суперфіцій?*
12. *На яких підставах виникають емфітевзис та суперфіцій?*
13. *Назвіть підстави припинення дії емфітевзису та суперфіцію.*
14. *Розкрийте поняття обмеження прав на землю.*
15. *Назвіть види обмежень прав на землю.*
16. *Що таке обтяження земельної ділянки?*
17. *Назвіть зони, які підлягають особливій охороні.*
18. *Що таке охоронні зони?*
19. *Що таке зони санітарної охорони?*
20. *Що таке санітарно-захисні зони?*
21. *Що таке зони особливого режиму використання земель?*
22. *Розкрийте поняття та зміст добросусідства в земельному праві.*



Тема 9. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ

9.1. Підстави набуття права на земельну ділянку

Одним із основних джерел набуття земельних ділянок громадянами та юридичними особами є землі державної або комунальної власності. Набуття права власності або права користування земельними ділянками в цьому випадку здійснюється за рішенням органів державної виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень або за результатами аукціону (ст. 116 ЗКУ, ч. 1).

Якщо на земельних ділянках розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, то рішення приймають державні органи приватизації.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування. Передача земель державної або комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб змінює форму власності на землю.

Відповідно до ч. 3 ст. 116 ЗКУ, безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених ст. 121 ЗКУ.

Як зазначено в ч. 4 ст. 116 ЗКУ, безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян в межах норм, визначених Земельним кодексом, провадиться тільки один раз по кожному виду використання.



9.2. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

Чинне земельне законодавство розмежовує повноваження органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. При цьому береться до уваги переважно територіальний фактор розташування ділянки і фактор приналежності до державної чи комунальної власності того чи іншого суб'єкта. Необхідно враховувати також, що до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження з надання земельних ділянок у власність або у користування повинні здійснюватися відповідно до вимог п. 12 Перехідних положень ЗКУ: *„До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів - відповідні органи виконавчої влади.*

Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.”

Відповідно до ч. 1 ст. 122 ЗКУ, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Але, з врахуванням вимоги п. 12 Перехідних положень ЗКУ, до розмежування земель державної і комунальної власності повноваження місцевих рад обмежуються територією населених пунктів. При цьому діють обмеження, передбачені ч. 9 ст. 149 та ст. 150 ЗКУ. Ці обмеження стосуються випадків, коли розпорядницькі функції закріплені за Кабінетом Міністрів України.



Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування із відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб (ч. 2 ст. 122 ЗКУ). Умовою здійснення цих повноважень є наявність спільної власності територіальних громад у межах району чи області на конкретні земельні ділянки.

Відповідно до ч. 3 ст. 122 ЗКУ, *районні державні адміністрації* на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб і за межами населених пунктів для:

- сільськогосподарського використання;
- ведення водного господарства, крім випадків, коли ці питання вирішує Кабінет Міністрів України;
- будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), крім випадків, коли ці питання вирішує Кабінет Міністрів України.

Частина 4 ст. 122 ЗКУ визначає, що *обласні державні адміністрації* передають земельні ділянки у власність або у користування на їх території із земель державної власності у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, коли повноваження з розпорядження даними землями закріплені за відповідною районною державною адміністрацією або за Кабінетом Міністрів України.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування в межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли вирішення цих питань знаходиться в компетенції Кабінету Міністрів України.

Повноваження *Ради міністрів Автономної Республіки Крим* щодо передачі земельних ділянок із земель державної власності у власність або у користування аналогічні відповідним повноваженням обласних державних адміністрацій. Тільки здійснює вона ці повноваження на своїй території – в межах Автономної Республіки Крим.

Частина 7 ст. 122 ЗКУ визначає повноваження *Кабінету Міністрів України* щодо передачі земельних ділянок із земель



державної власності у власність або у користування. При цьому враховується особлива цінність земель, що підлягають вилученню для суспільних та інших потреб. Відповідно до статей 149, 150 ЗКУ, вказані повноваження Кабінету Міністрів України стосуються вилучення з метою наступного надання:

- ріллі та багаторічних насаджень для несільськогосподарських потреб, лісів площею понад 1 га для нелісгосподарських потреб, а також земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення (крім випадків, коли повноваженнями з їх надання і вилучення наділені районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим);
- особливо цінних земель, перерахованих в ч. 1 ст. 150 ЗКУ, для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, якщо питання про вилучення земельної ділянки погоджується з Верховною Радою України.

9.3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами

Передача земельних ділянок у власність є складним юридичним фактом, як за своїм документальним оформленням, так і за здійсненням відповідних реальних дій.

У ст. 118 ЗКУ ведеться мова, в першу чергу, про приватизацію громадянами земельних ділянок, які вже знаходяться в їх користуванні. Визначений даною статтею порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачає:

1) звернення громадянина із заявою до відповідної державної адміністрації або місцевої ради за місцезнаходженням земельної ділянки із доданням до неї відповідних технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки. Такими технічними матеріалами можуть бути схеми розташування земельної ділянки, план-проект розміщення будівлі, а документами – державні акти на право постійного землекористування, відомості



землекористування, і навіть витяги із колишніх реєстраційних книг місцевих рад. Підготовка, збір і надання вказаних матеріалів і документів є обов'язком громадянина;

2) розгляд заяви уповноваженим органом та прийняття відповідного рішення. Частиною 2 згаданої статті 118 встановлено, що таке рішення повинне бути прийняте у місячний строк.

У межах встановлених норм приватизація земельних ділянок здійснюється безоплатно, а частина земельної ділянки, яка перевищує вказані норми безоплатної приватизації, може передаватися у приватну власність за плату або надаватися в оренду. В цьому випадку, а також при зміні цільового використання необхідно розробляти проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Деякими особливостями характеризується порядок одержання громадянами у приватну власність земельних ділянок у випадку приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Частина 3 ст. 118 ЗКУ визначає наступний порядок такої приватизації:

1) громадяни – працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в безоплатному одержанні у власність земельних ділянок, які перебувають в постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до місцевої ради або адміністрації;

2) відповідний уповноважений орган в місячний термін розглядає клопотання і в разі прийняття позитивного рішення надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту приватизації земель. Надання дозволу на розробку проекту приватизації зазначених земель оформляється самостійним рішенням органу місцевого самоврядування або органу державної виконавчої влади. Воно надається сільськогосподарському підприємству і здійснюється ним самостійно силами своїх фахівців, за власний рахунок та із застосуванням власних засобів.

Підготовлений проект приватизації землі розглядається та затверджується органом місцевого самоврядування або органом державної виконавчої влади;



3) передача земельних ділянок у власність громадянам – працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа, провадиться лише після затвердження проекту приватизації земель у порядку, передбаченому Земельним кодексом.

Набуття громадянами земельних ділянок із земель державної і комунальної власності *в межах норм безкоштовної приватизації*, визначених ст. 121 ЗКУ, здійснюється в наступному порядку:

1) громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються:

- графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки,
- погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб),
- висновки конкурсної комісії (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства);

2) відповідна державна адміністрація або місцева рада розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою для відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів та інших нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, проектів землеустрою, затверджених у встановленому законом порядку;

3) проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян організаціями, які мають



відповідні дозволи (ліцензії) на виконання таких робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін;

4) розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою. Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проект повертається заявнику у зазначений строк. Підставою для відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи;

5) відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності – після отримання позитивного висновку державної експертизи землевпорядної документації) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність;

6) у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

9.4. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю

Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю – це набуття громадянами права на земельну ділянку за давністю користування. Така підстава набуття права на земельну ділянку є новою в земельному законодавстві України.

Умовами набуття зазначеного права, відповідно до ст. 119 ЗКУ, є добросовісне, відкрите і безперервне користування відповідною



земельною ділянкою протягом не менше як 15 років. Відсутність будь-якої однієї з названих умов свідчить про відсутність достатніх підстав для реалізації права набувальної давності. Ще однією умовою набувальної давності можна вважати відсутність у громадянина або членів його сім'ї документів, які б свідчили про наявність у них прав на земельну ділянку. Наявність в сукупності всіх зазначених умов породжує у громадянина права на звернення до уповноваженого органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу відповідної земельної ділянки у власність або надання у користування.

Слід підкреслити, що *таке право мають лише фізичні особи*, а тому при виникненні земельних прав користування земельною ділянкою у зв'язку з набувальною давністю мова може йти лише про орендне землекористування.

При передачі земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності її розмір встановлюється у межах норм, визначених ЗКУ (ст. 121).

Ст. 119 ЗКУ не дає чіткої відповіді на питання про умови передачі земельних ділянок у власність на підставі набувальної давності (за плату чи безоплатно). Враховуючи положення ст. 116 ЗКУ, де міститься вичерпний перелік підстав безоплатного набуття права власності на земельні ділянки, можна стверджувати, що виникнення права власності на земельну ділянку на підставі набувальної давності здійснюється на платній основі.

Передача земельної ділянки у власність або в користування громадян на цій підставі здійснюється в загальному порядку, визначеному ЗКУ (статті 118, 123, 124).

9.5. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду

Відносини щодо переходу права на земельну ділянку при набутті права на жилий будинок, будівлю або споруду регулюються ст. 120 ЗКУ.

В згаданій статті визначено, що до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на



якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. При цьому одночасно припиняється право власності на цю ділянку особи, яка була її попереднім власником.

Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

У разі переходу права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання право на земельну ділянку переходить на умовах, на яких ця земельна ділянка належала попередньому землевласнику (землекористувачу). Тобто, якщо земельна ділянка попередньому власнику будинку належала на праві власності, то новому власнику вона також буде належати на праві власності, якщо ж попередній власник будинку був орендарем земельної ділянки, то новий власник також буде її орендарем. В даному випадку перехід права на земельну ділянку не потрібно оформляти окремим договором. Достатньо договору довічного утримання, який виступає правовою підставою переходу прав на земельну ділянку.

При набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до їх часток у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

Якщо право власності на жилий будинок, будівлю або споруду набули фізичні або юридичні особи, які не можуть мати у власності земельну ділянку, на якій розташований цей будинок, будівля або споруда, до них переходить право користування земельною ділянкою на умовах оренди.

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти.

У тих випадках, коли набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, укладення договору здійснюється після



виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

Як зазначено в абзаці 3 ч. 6 ст. 120 ЗКУ, при набутті права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених ст. 121 ЗКУ. Зрозуміло, що ця вимога стосується лише випадків, коли є можливість сформувати земельну ділянку встановленого розміру.

9.6. Порядок надання земельних ділянок в користування

Підставою надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування є рішення відповідних органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Рішення зазначених органів приймається або на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, або на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою (як правило, це державний акт на право постійного користування).

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у випадках:

- 1) зміни цільового призначення земельних ділянок;
- 2) надання в користування земельних ділянок, межі яких не встановлені в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою, розробляється, якщо надається у користування земельна ділянка, межі якої встановлені в натурі (на місцевості), без зміни її цільового призначення.

Ст. 123 ЗКУ визначає наступний порядок надання земельних ділянок в користування із земель державної або комунальної власності **за проєктом відведення**:

1. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проєктом



землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються:

а) графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки;

в) письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

2. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів та інших нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір затверджується Кабінетом Міністрів України.

3. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідному органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проекту він повертається заявнику у зазначений строк. Підставою відмови у погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.



Якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи відповідно до закону.

4. У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки були погоджені згідно з вимогами ст. 151 ЗКУ, і під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки вони не змінилися, проект погодженню не підлягає.

5. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності – після отримання позитивного висновку державної експертизи землепорядної документації приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

6. При наданні земельної ділянки у користування Кабінетом Міністрів України погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями до Кабінету Міністрів України.

7. Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

8. Рішенням відповідного органу про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення одночасно здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов їх вилучення (у разі необхідності);



- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

9. Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

10. Відмова органу державної влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

9.7. Порядок передачі земельних ділянок в оренду

Якщо земельна ділянка знаходиться в державній або комунальній власності, то підставою передачі її в оренду є рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. У випадку продажу права оренди земельної ділянки, правовою підставою передачі її в оренду є договір купівлі-продажу права оренди.

Згідно з вимогою ч. 2 ст. 123 ЗКУ, передача в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється за результатами земельних торгів. Але ця вимога не поширюється на випадки, передбачені частинами 2, 3 ст. 134 ЗКУ, а саме: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що є власністю фізичних або юридичних осіб; будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів; надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам; будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу); передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних



гаражів, для сінокошіння і випасання худоби, для городництва та деякі інші випадки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, здійснюється в порядку, встановленому ст. 123 ЗКУ (як при наданні земельних ділянок в користування). Тобто повинно бути подане клопотання, якщо потрібно, розроблений і затверджений проект відведення земельної ділянки і прийняте відповідне рішення.

Передача в оренду земельної ділянки державної або комунальної власності здійснюється шляхом укладення договору оренди. Орендодавцем при цьому виступає відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування. Договір за згодою сторін посвідчується нотаріально і реєструється державними органами.

Якщо земельна ділянка знаходиться у власності громадян або юридичних осіб, то передача в оренду такої ділянки здійснюється за договором оренди між власником і орендарем, який за згодою сторін посвідчується нотаріально і реєструється державними органами. Рішення зі сторони повноважних органів при цьому не потрібне.

Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

9.8. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою

Основним способом набуття права власності на землю державою та територіальними громадами, а також зміни форми власності на землю є передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і земельних ділянок комунальної власності у державну.

Згідно зі ст. 117 ЗКУ передача земельних ділянок державної власності у комунальну та ділянок комунальної власності у державну провадиться у порядку, встановленому для юридичних осіб. Це означає, що відповідні державні органи, як й усі інші юридичні особи, повинні звернутися з клопотанням до компетентного органу місцевого самоврядування, який повинен розглянути його у встановленому законом порядку та у



передбачений термін прийняти відповідне рішення і здійснити певні дії, тобто виконати усі вимоги законодавства, передбачені для передачі конкретної земельної ділянки у власність юридичній особі.

Такий порядок поширюється й на передачу земельних ділянок державної власності у комунальну. В цілому це сприяє забезпеченню земельної рівноправності держави і територіальних громад як власників землі.

9.9. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку

Згідно зі ст. 125 ЗКУ право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Важливе значення як у чинному законодавстві, так і в практиці використання земельних ресурсів нашої держави надається посвідченню прав на землю. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку, визначені ст. 126 ЗКУ. Зокрема в ч. 1 ст. 126 ЗКУ зазначено, що право власності на земельну ділянку посвідчується державним актом. Водночас ч. 2 цієї ж статті визначає випадки, коли право власності на земельну ділянку може бути посвідчено іншими документами. Це стосується земельних ділянок, набутих у власність із земель приватної власності без зміни їх меж і цільового призначення. Право власності на такі ділянки посвідчується:

- цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою;
- свідоцтвом про право на спадщину.

Право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою (ч.3 ст.126 ЗКУ).

Державний акт на право власності та право постійного користування земельною ділянкою видається на одну земельну ділянку. Право постійного користування на декілька земельних ділянок, наданих під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів (доріг, трубопроводів, ліній електропередачі та зв'язку), може посвідчуватися одним державним актом (ч.9 ст.126 ЗКУ). Форми державних актів на право власності на земельну ділянку,



право постійного користування земельною ділянкою
затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Контрольні питання

1. На якій підставі здійснюється набуття громадянами та юридичними особами права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності?
2. Вкажіть підстави безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.
3. Які повноваження мають органи місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування?
4. Які повноваження мають органи державної виконавчої влади щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування?
5. Який порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок, які знаходяться в їх користуванні?
6. Який порядок одержання громадянами у приватну власність земельних ділянок у випадку приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій?
7. Який порядок набуття громадянами земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації?
8. Назвіть умови набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.
9. Хто є суб'єктами права на земельну ділянку за набувальною давністю?
10. На яких умовах переходить право на земельну ділянку при набутті права на жилий будинок, будівлю або споруду?
11. На яких умовах переходить право на земельну ділянку при переході права власності на будинок або його частину від однієї особи до іншої за договором довічного утримання?



12. Як визначається частка у власності на земельну ділянку при набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами?
13. На якій підставі органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування приймають рішення про надання земельних ділянок державної або комунальної власності в користування?
14. У яких випадках розробляється проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок?
15. У яких випадках розробляється технічна документація із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою?
16. Який порядок надання земельних ділянок в користування за проектами землеустрою щодо їх відведення?
17. Який порядок передачі земельних ділянок в оренду?
18. В чому полягає особливість набуття прав на землю територіальними громадами і державою?
19. Коли виникає право власності на земельну ділянку, право постійного користування та право оренди земельної ділянки?
20. Які документи посвідчують право на земельну ділянку?

Тема 10. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ

10.1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам

Продаж земельних ділянок є одним із проявів правомочності розпорядження, яку має лише власник земельної ділянки. А тому продавати земельні ділянки може тільки їх власник.

Продавцями земельних ділянок державної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) від імені держави відповідно до наданих повноважень в загальному виступають органи державної влади.

При продажу громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної власності (крім земельних ділянок, на яких



розташовані об'єкти, що підлягають приватизації) продавцями виступають районні, обласні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації, Рада Міністрів автономної республіки Крим.

При продажу громадянам і юридичним особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації, продавцями виступають державні органи приватизації.

Продавцями земельних ділянок комунальної власності є відповідні органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради), які виступають від імені територіальних громад.

Покупцями земель державної і комунальної власності сільськогосподарського призначення можуть бути тільки громадяни і юридичні особи України. Якщо призначення таких ділянок – ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то їх покупцями можуть бути: громадяни України із сільськогосподарською освітою або досвідом роботи в сільському господарстві, або ті, які на момент продажу займаються сільськогосподарським виробництвом, а також юридичні особи України, в установчих документах яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Покупцями земель несільськогосподарського призначення можуть бути, крім вищеназваних осіб, також іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави.

Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) може здійснюватися на конкурентних засадах на земельних торгах у формі аукціону.

Порядок продажу

1. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві (клопотанні) зазначаються:

- місце розташування земельної ділянки;
- її цільове призначення;
- розміри та площа;



- згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

До заяви (клопотання) додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина – копія документа, що посвідчує особу;

в) свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності (у разі продажу земельної ділянки суб'єкту підприємницької діяльності).

2. Орган державної влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

3. Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) порушення щодо суб'єкта підприємницької діяльності справи про банкрутство або припинення його діяльності;

г) встановлення заборони на передачу земельної ділянки у приватну власність відповідно до Земельного кодексу;

г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

4. Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації, сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Якщо на земельних ділянках розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, то укладення договорів купівлі-продажу і сам їх продаж здійснюються відповідно до порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України.



5. Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

6. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за її нормативною грошовою оцінкою.

Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

7. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.

8. Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

9. Кошти, отримані від продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, зараховуються органами державної влади або органами місцевого самоврядування відповідно до державного або місцевих бюджетів у порядку, визначеному законом.

10.2. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам

Іноземні держави та іноземні юридичні особи можуть придбати земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення.

Якщо такі ділянки перебувають у державній власності, то їх продаж іноземним державам та іноземним юридичним особам



здійснює Кабінет Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України. У випадку розташування на цих ділянках об'єктів, що підлягають приватизації, їх продаж здійснюють державні органи приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Якщо земельні ділянки перебувають у комунальній власності, то їх продаж іноземним державам та іноземним юридичним особам здійснюють місцеві ради за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Іноземні юридичні особи можуть придбати земельні ділянки несіельськогосподарського призначення, що перебувають у власності держави та територіальних громад, тільки після реєстрації свого постійного представництва з правом ведення господарської діяльності в Україні.

Порядок продажу

1. **Звернення із клопотанням.** Іноземні держави звертаються до Кабінету Міністрів України, іноземні юридичні особи – до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або до відповідної ради чи державного органу приватизації.

Юридичні особи до клопотання повинні додати:

- документ, що посвідчує право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці;
- копію свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

2. **Розгляд клопотання та продаж земельної ділянки.** Ст. 129 ЗКУ визначає, що розгляд клопотання та продаж земельної ділянки здійснюється сільськими, селищними та міськими радами після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України.

Слід зауважити, що строки для отримання погодження на продаж земельних ділянок від Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України, а також розгляду клопотань відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування даною нормою не передбачені.



10.3. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Земельне законодавство України закріплює певні обмеження щодо ринку земель сільськогосподарського призначення. Зокрема в Земельному кодексі (ст. 130) зазначено:

1) покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути:

- громадяни України із сільськогосподарською освітою або досвідом роботи в сільському господарстві, або ті, які на момент продажу займаються сільськогосподарським виробництвом;
- юридичні особи, в установчих документах яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Щоправда, в законодавстві відсутні будь-які вказівки щодо того, як визначати такий досвід і хто це має робити. Такі питання врегульовані лише щодо земельних ділянок для ведення фермерського господарства Законом України “Про фермерське господарство” від 19 червня 2003 року. Закон передбачає створення районних (міських) професійних комісій з питань створення фермерських господарств, склад яких затверджується районною (міською) радою. Ці комісії працюють на основі Положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств;

2) при наявності кількох покупців на земельну ділянку сільськогосподарського призначення переважне право її купівлі мають громадяни України, які проживають на території даної ради, де продається земельна ділянка, та відповідні органи місцевого самоврядування.

Ринок земель сільськогосподарського призначення на сьогоднішній день призупинений нормами Перехідних положень до Земельного Кодексу України (п.п. 13, 14, 15).

В п. 13 введено таке обмеження: до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи не мають права набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення площею понад 100 га. Але ця площа може бути збільшена у випадку успадкування земельної ділянки за законом.



В п. 14 введено заборону до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель вносити право на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств. Зрозуміло, що дана норма стосується лише громадян.

В п. 15 зазначено, що до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Купівлю-продаж або іншим способом відчуження зазначених земельних ділянок та земельних часток (паїв) буде запроваджено після набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель за умови визначення особливостей обігу земель державної та комунальної власності і земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Стосовно ділянок іншого призначення таких обмежень немає.

10.4. Набуття права на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод

Громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі угод:

- міни (бартеру),



- ренти,
- дарування,
- успадкування,
- інших цивільно-правових угод.

В Земельному кодексі немає вичерпного переліку цивільно-правових угод, за якими може набуватися право власності на земельну ділянку. Отже, можуть існувати й інші угоди, не згадувані в Земельному та Цивільному кодексах. Ці угоди укладаються згідно умов Цивільного кодексу, але з врахуванням Земельного кодексу України.

Відносини щодо міни земельних ділянок майже повністю регулюються нормами цивільного законодавства. *Договір міни земельної ділянки* – це такий цивільно-правовий договір, згідно з яким кожна зі сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні одну земельну ділянку в обмін на іншу або на інше еквівалентне майно (техніку, будинок, виробниче приміщення, сільськогосподарську продукцію тощо). Кожна сторона вважається одночасно продавцем земельної ділянки, яку вона надає в обмін, і покупцем тієї земельної ділянки чи майна, які отримує. При цьому діють загальні правила, які встановлені для купівлі-продажу, в тому числі і обмеження. Міна земельних ділянок передбачає проведення їх грошової оцінки (нормативної та експертної) з метою визначення вартості.

За погодженням сторін можлива грошова доплата за земельну ділянку більшої вартості, що обмінюється на земельну ділянку меншої вартості. На відміну від інших об'єктів нерухомості, право власності на обмінювані земельні ділянки виникає після одержання власником документа, що посвідчує право на земельну ділянку, та її державної реєстрації. Це означає, що кожна зі сторін договору міни після його укладення має самостійно замовити у встановленому порядку виготовлення документа про право власності на землю, одержати його і зареєструвати. Без виконання цих дій право власності сторін міни на обмінювані земельні ділянки не виникає.

У разі обміну земельної ділянки на частину іншої ділянки сторона, яка обмінює частину земельної ділянки, має визначити межі такої ділянки в натурі (на місцевості). Сторона, яка придбала частину земельної ділянки, зобов'язана за власний рахунок замовити проект її відведення та виготовлення документа на право



власності на цю частину і зареєструвати її на своє ім'я як самостійну земельну ділянку.

При укладенні договору міни земельної ділянки обов'язково має бути дотриманий принцип цільового призначення земельної ділянки.

За *договором ренти* одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність земельну ділянку, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

Договором ренти може бути встановлений обов'язок виплачувати ренту безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку.

Договір ренти укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, а договір про передачу земельної ділянки під виплату ренти підлягає також державній реєстрації. Лише після цього у платника ренти виникне право власності на земельну ділянку.

Сторонами у договорі ренти можуть бути фізичні або юридичні особи.

При *даруванні* відбувається безкоштовна передача земельної ділянки у власність іншій особі. За договором дарування право власності можуть набувати громадяни, юридичні особи, територіальні громади та держава. Але фактично таке право реалізують лише суб'єкти права приватної власності на земельні ділянки, тобто громадяни та юридичні особи. Ознаками договору дарування є його безоплатність, односторонній характер та наявність згоди обдарованої особи прийняти ділянку. Таку згоду ця особа висловлює, підписуючи договір.

Право власності обдарованого на одержану земельну ділянку згідно з договором дарування виникає не з моменту укладення чи нотаріального посвідчення договору, а з моменту одержання державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації. Обдарований зобов'язаний використовувати одержану земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Спадкування – це перехід майнових та окремих особистих прав і обов'язків померлої особи (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців) у встановленому законом порядку.



Спадкування земельних ділянок здійснюється за заповітом або за законом. Відповідно до чинного Цивільного кодексу України спадкоємцями за законом є один із подружжя, діти, батьки, брати та сестри, дід, баба померлої особи, інші віднесені законодавством до цієї категорії осіб спадкоємці. Спадкоємцями за заповітом, крім фізичних осіб, можуть бути також юридичні особи, держава та інші особи, тобто всі суб'єкти земельних правовідносин, у тому числі іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи. Однак землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину останніми, протягом року підлягають відчуженню.

До спадкоємців житлового будинку, інших будівель і споруд переходить право власності, право користування чи право оренди земельної ділянки, що знаходиться під зазначеними об'єктами, та тієї земельної ділянки, яка призначена для їх обслуговування.

Для того, щоб у спадкоємця виникло право власності на успадковану земельну ділянку, йому необхідно прийняти спадщину, отримати свідоцтво про право на спадщину за законом або за заповітом, на підставі свідоцтва замовити та отримати документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку, та здійснити її державну реєстрацію.

В будь-якому випадку угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі і підлягають обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, а також вони повинні містити істотні умови, якими згідно ч. 2 ст.132 ЗКУ є:

- назва сторін (прізвище, ім'я, по-батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначеним місцем розташування, площею, цільовим призначенням, складом угідь, правовим режимом тощо);
- документ, що посвідчує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірна ціна;



- права та обов'язки сторін сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до угоди про відчуження земельної ділянки приватної власності є державний акт на право власності на цю земельну ділянку.

10.5. Правове регулювання застави земельних ділянок

Заставою визнається такий спосіб забезпечення зобов'язань, за якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами.

Одним із видів застави майна є іпотека.

Іпотека – це застava землі чи майна, за якої земля та майно, що становлять предмет застави, залишається у застaвадавця або третьої особи.

Відносини, пов'язані з іпотекою земельних ділянок, регулюються Законом України “Про іпотеку”, прийнятим 5 червня 2003 року, який набрав чинності 1 січня 2004 року.

В заставу земельні ділянки передаються за договором. Сторонами договору застави є заставодержатель, тобто кредитор за основним зобов'язанням, що забезпечується іпотекою, та власник заставленого майна, тобто боржник за основним зобов'язанням, що забезпечене заставою.

За договором застави земельної ділянки одна сторона – заставодержатель має право в разі невиконання іншою стороною – застaвадавцем забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленої земельної ділянки. Причому таке задоволення він одержить з перевагами перед іншими кредиторами.

Відповідно до ч. 1 ст. 133 ЗКУ, в заставу можуть передаватись земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Отже, не



можуть бути заставодавцями такі суб'єкти як держава, територіальні громади та державні і комунальні підприємства.

Земельна ділянка, яка перебуває у спільній власності, може бути передана в заставу за згодою всіх співвласників. Аналогічно право спільної оренди земельної ділянки може бути передано в заставу за згодою всіх співорендарів. Предметом застави може бути також частина земельної ділянки або права на цю частину, але для цього необхідно її межі винести в натуру.

Заставодержателями земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них можуть виступати лише банки.

Порядок застави земельних ділянок та прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) визначається законом.

10.6. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах

Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених ч. 2 ст. 134 ЗКУ. Такими випадками є:

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;
- будівництво об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;
- надання земельних ділянок державним та комунальним підприємствам, бюджетним установам;
- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;



- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;
- будівництво, обслуговування та ремонт об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- створення озелених територій загального користування;
- будівництво об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- передача громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- надання земельних ділянок особам взамін тих, що були викуплені (примусово відчужені) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції;
- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельної ділянки взамін викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику або його спадкоємцю (правонаступнику) у разі, якщо така потреба відпала;
- поновлення договорів оренди землі;



- надання земельних ділянок в інших випадках, визначених законом.

Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34 (оренда для сінокосіння та випасання худоби), 36 (оренда для городництва) та 121 (безоплатна передача громадянам земельних ділянок у визначених розмірах) Земельного кодексу.

Формою проведення земельних торгів є аукціон. У них можуть брати участь громадяни і юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески і можуть бути покупцями земельних ділянок відповідно до законодавства України.

Земельні торги можуть проводитися за рішенням суду.

Перелік земельних ділянок для продажу на земельних торгах визначають органи державної влади або органи місцевого самоврядування, уповноважені приймати рішення про відчуження земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них. Земельні ділянки можуть продаватися разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної або комунальної власності.

Вибір земельних ділянок державної або комунальної власності для формування зазначеного переліку здійснюється на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови. При цьому враховуються маркетингові дослідження, інвестиційна привабливість, громадська думка.

Земельна ділянка, у тому числі та, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди) державної або комунальної власності, виставляється на земельні торги окремим лотом після:

а) визначення її меж в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками;

б) визначення вартості лота, причому вартість земельної ділянки дорівнює її нормативній грошовій оцінці;

в) виготовлення технічного паспорта об'єкта продажу.

У технічному паспорті містяться відомості про:

а) розміри земельної ділянки;

б) місце розташування (адресу);

в) форму власності (державна чи комунальна);



г) грошову оцінку земельної ділянки або прав на неї та оцінку розташованого на ній об'єкта нерухомого майна і стартову ціну лота;

г) природний і господарський стан земельної ділянки;

д) цільове призначення земельної ділянки;

е) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

є) інвентаризаційний опис будівель і споруд (для забудованої земельної ділянки).

Технічний паспорт об'єкта продажу (лота), умови його продажу затверджуються органом державної влади або органом місцевого самоврядування. Положення про технічний паспорт об'єкта продажу, який виставляється на земельні торги, затверджується Кабінетом Міністрів України. Технічний паспорт та документація із землеустрою, необхідна для підготовки земельної ділянки до аукціону, виготовляються на замовлення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування чи державних органів приватизації, відповідно до їх повноважень щодо продажу земель, та після укладення договору купівлі-продажу передаються безоплатно покупцю земельної ділянки.

Земельні торги проводяться не раніше 30 днів з моменту опублікування у пресі офіційної інформації про виставлення на земельні торги земельних ділянок, а також розміщення на земельних ділянках рекламних щитів з офіційною інформацією про об'єкт продажу. Офіційна інформація повинна містити відомості про:

а) розміри земельної ділянки;

б) цільове призначення, а для містобудівних потреб – також види використання;

в) умови продажу та стартову ціну;

г) місце і час проведення торгів;

г) містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

д) найменування та адресу установи, прізвище та посаду, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з технічним паспортом об'єкта продажу.

Організатором земельних торгів є орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, чи державний орган приватизації, уповноважений здійснювати відчуження земельної ділянки, призначеної для продажу, або державний виконавець відповідно до рішення суду. Проведення земельних торгів здійснює юридична



особа, яка має дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів, на підставі договору з відповідним повноважним органом, який є організатором торгів. Організатор земельних торгів має право відмовитися від їх проведення, але не пізніше, ніж за 10 днів до їх проведення з обов'язковою публікацією офіційної інформації про скасування земельних торгів із зазначенням причини скасування.

Відповідно до ч. 5 ст. 137 ЗКУ порядок проведення земельних торгів повинен бути встановлений законом. Слід зазначити, що на сьогодні відсутній закон, який врегульовує порядок проведення земельних торгів. Організація і проведення таких торгів здійснюється відповідно до Порядку проведення земельних аукціонів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 лютого 2008 р. № 90.

Земельні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності покупців або наявності тільки одного покупця;
- б) якщо жоден із покупців не запропонував ціну, вищу за стартову;
- в) несплати в установленний термін переможцем земельних торгів належної суми за придбану земельну ділянку.

Підлягає продажу на земельних торгах у формі аукціону також земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, у випадку звернення стягнення на неї на вимогу кредитора. Звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у випадках, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернене стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки.

Контрольні питання

1. *Хто є продавцями земельних ділянок державної і комунальної власності?*
2. *Хто може бути покупцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності?*
3. *Хто може бути покупцем земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної і комунальної власності?*



4. *Який порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам?*
5. *Що може бути підставою для відмови в продажу земельної ділянки?*
6. *Як визначається ціна земельної ділянки?*
7. *Хто здійснює продаж земельних ділянок іноземним державам та іноземним юридичним особам?*
8. *Які документи повинні додати іноземні юридичні особи до клопотання про придбання земельної ділянки?*
9. *Який порядок продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам?*
10. *Хто може бути покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва?*
11. *Які обмеження щодо ринку земель сільськогосподарського призначення діють на сьогоднішній день?*
12. *Розкрийте зміст договору міни земельної ділянки.*
13. *Розкрийте зміст договору ренти земельної ділянки.*
14. *Розкрийте зміст договору дарування земельної ділянки.*
15. *Розкрийте зміст договору успадкування земельної ділянки.*
16. *Правове регулювання застави земельних ділянок.*
17. *Які істотні умови повинні містити угоди про перехід права власності на земельні ділянки?*
18. *Що таке застава та іпотека землі?*
19. *Хто є сторонами договору застави земельної ділянки?*
20. *Що може бути предметом застави землі?*
21. *Хто може виступати заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення?*
22. *У яких випадках земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них не підлягають продажу на конкурентних засадах?*
23. *У якій формі проводяться земельні торги?*
24. *Хто може бути учасником земельних торгів?*
25. *Хто визначає перелік земельних ділянок для продажу на земельних торгах?*



26. *За яких умов земельна ділянка може бути виставлена на земельні торги?*
27. *Які відомості містяться в технічному паспорті земельної ділянки?*
28. *Які відомості повинна містити офіційна інформація про виставлення земельної ділянки на земельні торги?*
29. *Хто є організатором земельних торгів і хто здійснює їх проведення?*
30. *У яких випадках земельні торги визнаються такими, що не відбулися?*

Тема 11. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

11.1. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підстави припинення права власності на землю закріплені в ст.140 ЗКУ. Приведений перелік є загальним для всіх власників землі: фізичних і юридичних осіб, територіальних громад і держави, а також вичерпним, тобто таким, що не підлягає розширенню. Це означає, що іншими законодавчими і підзаконними актами не можуть бути передбачені інші підстави припинення права власності на земельні ділянки.

Всі підстави припинення права власності на землю можна умовно розділити на три групи.

1) Підстави непримусового припинення права власності на земельну ділянку. До таких підстав відносяться:

- *добровільна відмова.* В цьому випадку відмова може бути тільки на користь держави або територіальної громади. Для відмови власник подає заяву до відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування. Компетентний орган розглядає заяву і у випадку згоди укладається угода про передачу права власності на земельну ділянку з її нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією;

- *смерть власника.* Ця підстава спрацьовує тільки при відсутності спадкоємця. В цьому випадку право власності припиняється на підставі свідоцтва про смерть і переходить до відповідної територіальної громади або держави;



- *відчуження за рішенням власника.*

2) Підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при відсутності вини власника:

- *відчуження з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб.* Викуп земельних ділянок для суспільних потреб та примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюються на підставах та в порядку, встановлених Законом України „Про відчуження земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності” від 17 листопада 2009 року № 1559-VI.

Згідно зі ст. 7 цього Закону, органи державної виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та у встановленому порядку здійснюють викуп земельних ділянок, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об’єктів та об’єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв’язку, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об’єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об’єктів, пов’язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;



– створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;

– розташування об'єктів природно-заповідного фонду.

Власник земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна, які на ній розміщені, щодо яких прийняте рішення про їх викуп для суспільних потреб, повинен бути письмово повідомлений про це протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до викупу. Викуп може здійснюватися лише за згодою власника. У разі досягнення згоди сторони укладають договір купівлі-продажу або іншу цивільно-правову угоду, що передбачає передачу права власності.

У разі неотримання згоди власника на викуп для суспільних потреб земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, відповідно до ст. 15 згаданого Закону зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності виключно під розміщення:

- об'єктів національної безпеки і оборони;
- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Примусове відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду. При цьому власнику повністю відшкодовується вартість земельної ділянки та об'єктів нерухомого майна;

• у випадку невідчуження протягом одного року земельних ділянок особами, які за законодавством не мають права власності на ці ділянки. Ця норма стосується іноземців та осіб без громадянства, які не можуть володіти на праві приватної власності земельними ділянками сільськогосподарського призначення, а також



земельними ділянками несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких відсутні об'єкти нерухомого майна, що належить їм на праві приватної власності. У разі прийняття іноземцями та особами без громадянства у спадщину земельної ділянки зазначеної категорії, вони повинні протягом року добровільно відчужити її у власність держави, територіальної громади або іншій особі, яка може мати у власності цю земельну ділянку. Якщо така вимога не буде виконана, відчуження земельної ділянки буде здійснено примусово за рішенням суду.

3) Підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при наявності вини власника:

- *конфіскація за рішенням суду.* Конфіскація розглядається як примусове безоплатне вилучення земельної ділянки у власність держави за злочин або цивільне чи адміністративне правопорушення. В цивільному законодавстві конфіскація земельної ділянки може бути застосована судом при визнанні недійсними угод щодо земельних ділянок, укладених із порушенням встановленого порядку.

- *звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора.* Ця підстава примусового припинення права власності на землю пов'язана з неповерненням власником земельної ділянки боргу, у зв'язку з чим кредитор за рішенням суду звертає стягнення на земельну ділянку. Найчастіше в таких випадках земельна ділянка виставляється на земельні торги (аукціон) і продається особі, яка заплатить найбільшу ціну. Якщо ціна перевищує суму боргу, то частину виручених на аукціоні коштів буде повернуто колишньому власнику ділянки.

11.2. Підстави припинення права користування земельними ділянками

Дещо інші підстави передбачені для припинення права користування земельною ділянкою. Згідно зі ст. 141 ЗКУ такими підставами є:

1) *добровільна відмова.* В цьому випадку землекористувач звертається із заявою до власника, який приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи реєстрації;



2) *вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України.* Такими випадками є вилучення земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Мова йде про те, що земельні ділянки, які надані в постійне користування із земель державної або комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування;

3) *припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій.* Припинення діяльності відбувається у вигляді ліквідації або реорганізації вказаних підприємств, установ та організацій. В цьому випадку зникає суб'єкт права землекористування. Як підприємство знімається з реєстрації, так і припинення права користування земельною ділянкою реєструється відповідним органом;

4) *використання земельної ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам.* Мається на увазі припинення права користування земельною ділянкою в разі неусунення у встановлені терміни допущених порушень законодавства (забруднення земель, засмічення, пошкодження або знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, використання земель способами, що завдають шкоди здоров'ю населення). В цьому випадку передбачена спеціальна процедура припинення права користування. При виявленні порушень земельного законодавства державним інспектором з використання і охорони земель складається протокол про порушення і дається вказівка порушнику про необхідність їх усунення в 30-денний термін. Якщо за цей час порушення не будуть усунені, то інспектор накладає на порушника адміністративне стягнення (штраф) і повторно дає вказівку про припинення порушень чи усунення їх наслідків в 30-денний термін. Якщо знову вказівка не буде виконана, то інспектор порушує питання про припинення права користування земельною ділянкою (звертається з клопотанням до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування). Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про припинення права користування



земельною ділянкою землекористувач може оскаржити в судовому порядку;

5) *використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.* Мова йде про випадки, коли землекористувач не дотримується цілей експлуатації наданої йому землі, які передбачені в рішенні відповідних державних органів про надання земельної ділянки в користування та зафіксовані в державному акті на право постійного користування землею;

6) *систематична несплата земельного податку або орендної плати.* Відповідно до ч 5 ст. 17 Закону України „Про плату за землю”, несплата земельного податку, а також орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності виробниками сільськогосподарської і рибної продукції та громадянами протягом року, іншими платниками – протягом півроку вважається систематичною і є підставою для припинення права користування земельними ділянками;

7) *набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.* В цьому випадку відповідно до ст. 120 ЗКУ до набувача права власності на згадані об'єкти переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Розглянутий перелік підстав припинення права користування земельною ділянкою також є вичерпним, тобто інші юридичні факти, які не перераховані, не можуть розглядатися в якості підстав припинення права користування земельною ділянкою.

11.3. Повноваження органів державної влади на органів місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок

Однією з підстав припинення права користування земельними ділянками державної та комунальної власності є їх вилучення для суспільних або інших потреб. Вилучення земельних ділянок, які знаходяться в постійному користуванні, здійснюється за рішенням органів державної влади або органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених ст. 149 ЗКУ. Ці повноваження аналогічні повноваженням щодо передачі земельних



ділянок у власність або у користування. При цьому також потрібно враховувати вимоги пункту 12 Перехідних положень Земельного кодексу України. Слід зауважити, що вилучення земельних ділянок повинно проводитись за згодою землекористувачів.

Відповідно до ч. 3 ст. 149 *сільські, селищні, міські ради* вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають в постійному користуванні, для всіх потреб. Винятком є особливо цінні землі, перелік яких наведений у ст. 150 ЗКУ. Тобто можуть вилучатись земельні ділянки із таких земель для будівництва важливих об'єктів загальнодержавного значення, лінійних споруд, геодезичних пунктів, житла, деяких інших об'єктів за рішенням відповідної місцевої ради за умови погодження вилучення земельної ділянки Верховною Радою України.

Верховній Раді АРК, обласним, районним радам згідно з ч. 4 ст. 149 ЗКУ надані повноваження вилучати земельні ділянки спільної власності відповідних територіальних громад, що перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб.

Районним державним адміністраціям (ч. 5 ст. 149 ЗКУ) надано право вилучати земельні ділянки державної власності, що знаходяться на їх території і перебувають в постійному користуванні, в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб, а за межами населених пунктів для:

- сільськогосподарського використання;
- ведення водного господарства, крім випадків, коли ці питання вирішує Кабінет Міністрів України;
- будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі, інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції тощо), крім випадків, коли ці питання вирішує Кабінет Міністрів України.

Відповідно до ч. 6 ст. 149 *обласні державні адміністрації* вирішують питання вилучення земельних ділянок державної власності, що знаходяться на їх території та перебувають в постійному користуванні, у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, коли повноваження з вилучення земельних ділянок закріплені за



відповідною районною державною адміністрацією або за Кабінетом Міністрів України.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації згідно з ч. 7 ст. 149 ЗКУ вилучають земельні ділянки державної власності, які перебувають в постійному користуванні, в межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли вирішення цих питань знаходиться в компетенції Кабінету Міністрів України.

Рада міністрів АР Крим наділена повноваженнями з вилучення земельних ділянок державної власності, які аналогічні відповідним повноваженням обласних державних адміністрацій. Вона має право вилучати земельні ділянки, які перебувають в постійному користуванні, в межах міст республіканського (АР Крим) значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків, коли повноваження з вилучення земельних ділянок закріплені за відповідною районною державною адміністрацією або Кабінетом Міністрів України (ч. 8 ст. 149 ЗКУ).

Кабінету Міністрів України надано право вилучати ті землі державної власності, які мають особливу цінність для сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва або які особливо охороняються. Відповідно до статей 149, 150 ЗКУ, вказані повноваження Кабінету Міністрів України стосуються вилучення:

- ріллі та багаторічних насаджень для несільськогосподарських потреб, лісів площею понад 1 га для нелісгосподарських потреб, а також земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення (крім випадків, коли повноваженнями з їх вилучення наділені районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим);
- особливо цінних земель, визначених ч. 1 ст. 150 ЗКУ, для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, якщо питання про вилучення земельної ділянки погоджується з Верховною Радою України.



У випадку незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки, яка знаходиться в його постійному користуванні, питання вирішується в судовому порядку.

11.4. Порядок погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності

Юридичні особи, зацікавлені у вилученні земельних ділянок, наданих у постійне користування із земель державної чи комунальної власності, для суспільних потреб та у викупі земельних ділянок, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності, зобов'язані до початку проведення проектних робіт погодити:

- місце розташування об'єкта;
- розмір земельної ділянки;
- умови її вилучення (викупу).

Зазначені пункти підлягають погодженню із:

- власниками землі, крім випадків, коли допускається можливість примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, або із землекористувачами;
- органами державної влади або органами місцевого самоврядування, згідно з їх повноваженнями.

При цьому обов'язково повинна враховуватись необхідність комплексного розвитку території, який би забезпечував нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх об'єктів та умови проживання населення і охорону довкілля.

Погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок провадиться відповідно Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, міськими, селищними, сільськими радами згідно з їх повноваженнями щодо вилучення (викупу) цих ділянок. Якщо планується розташування об'єктів на особливо цінних землях, або розміщення на земельних ділянках будівель і споруд дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних організацій, то в таких випадках погодження матеріалів місць розташування земельних ділянок та об'єктів провадиться Верховною Радою



України. При вилученні або викупі земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землепорядною документацією, погодження місць розташування таких об'єктів не проводиться.

Порядок погодження

1. Юридичні особи, зацікавлені у вилученні (викупі) земельних ділянок, звертаються з клопотанням *про погодження місця розташування об'єкта* до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації. Клопотання щодо погодження місця розташування об'єкта за рахунок земель, вилучення (викуп) яких провадиться Кабінетом Міністрів України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. До клопотання додаються:

- а) обґрунтування необхідності вилучення (викупу) або відведення земельної ділянки;
- б) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;
- в) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника (землекористувача) на вилучення (викуп) земельної ділянки або її частини із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);
- г) копія установчих документів.

Клопотання подається за типовою формою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

2. Відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у тижневий строк з дня реєстрації клопотання направляє його разом з додатками до Комісії, яка протягом трьох тижнів з дня його одержання надає зазначеному органу висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні.

При вилученні органами виконавчої влади земельних ділянок державної власності у межах населеного пункту матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються для розгляду до



відповідного органу місцевого самоврядування, який у місячний строк розглядає їх і надає свої висновки.

3. Якщо вилучення (викуп) земельних ділянок провадиться за погодженням з Верховною Радою України, відповідні органи державної влади або органи місцевого самоврядування готують свої висновки і подають матеріали погодження місця розташування об'єкта до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали і подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

4. Якщо вилучення (викуп) земельних ділянок здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, матеріали погодження місця розташування об'єкта подаються до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає ці матеріали і в місячний строк подає свої пропозиції до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

5. Після отримання висновку Комісії про погодження місця розташування об'єкта та рішення Верховної Ради України (у разі необхідності) відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування згідно із своїми повноваженнями у двотижневий строк розглядає матеріали погодження місця розташування об'єкта та надає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або мотивоване рішення про відмову.

6. Спори, пов'язані з погодженням місць розташування об'єктів, вирішуються в судовому порядку.

Контрольні питання

1. *Вкажіть підстави не примусового припинення права власності на земельну ділянку.*
2. *Вкажіть підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при відсутності вини власника.*
3. *Вкажіть підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку при наявності вини власника.*
4. *Вкажіть підстави припинення права користування земельними ділянками.*
5. *Які повноваження мають органи виконавчої влади щодо вилучення земельних ділянок?*



6. *Які повноваження мають органи місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок?*
7. *Які органи здійснюють погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок та розташуванням об'єктів на них?*
8. *Який порядок погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок?*

Тема 12. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

12.1. Загальна характеристика гарантій прав на землю

Гарантії прав – це створення умов і надання таких юридичних засобів державою, за яких особа вільно і безперешкодно мала б можливість реалізувати закріплене за нею право.

Одним із найголовніших завдань держави у галузі земельного права і законодавства є запровадження системи дієвих юридичних засобів забезпечення здійснення земельних прав фізичними та юридичними особами, а також захист законних прав громадян та юридичних осіб на землю. Юридичні гарантії прав на землю засновані на конституційних нормах. Так, згідно зі ст. 13 Конституції України, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом, тобто їм забезпечуються рівні умови захисту права власності на землю.

Згідно зі ст. 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що знаходиться під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Зазначені положення Конституції України безпосередньо втілені у земельному законодавстві. Зокрема, Земельний кодекс України передбачає, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Кодексом або іншими законами України. До таких випадків Земельний кодекс відносить: конфіскацію земельної ділянки (ст. 148); невідчуження земельної ділянки сільськогосподарського призначення іноземними юридичними особами, якщо вона була одержана ними у спадщину



та не відчужена протягом року (ст. 145); використання земельної ділянки не за цільовим призначенням (ст. 143) та деякі інші.

Згідно з ч. 1 ст. 152 ЗКУ держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, а також відшкодування завданих збитків.

Згідно зі ст. 55 Конституції України кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій або бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Гарантії прав на земельні ділянки, закріплені в Земельному кодексі (розділ V), охоплюють сферу захисту суб'єктивних прав на землю та прав, які впливають з них. Насамперед це стосується захисту права власності на землю, відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, вирішення спорів, пов'язаних з реалізацією зазначених прав, відповідальності за їх порушення тощо. Тобто в основному йде мова про захист прав на земельні ділянки фізичних і юридичних осіб.

Однак це не означає, що права на землю держави або територіальних громад, а також їх органів, установ і підприємств мають бути менш гарантовані. Вони також потребують відповідних гарантій, особливо за існування різноманітності права власності на землю й поширеності орендного землекористування в період переходу нашої держави до ринкових відносин.

12.2. Способи захисту прав на земельну ділянку

Способи захисту – це дії державних органів у межах їх компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акта органу державної влади, що порушує права на землю тощо).

Відповідно до ч. 3 ст. 152 ЗКУ захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;



б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

г) відшкодування заподіяних збитків;

д) застосування інших, передбачених законом, способом.

Цей перелік способів захисту прав на землю не є вичерпним. Він включає основні способи захисту суб'єктивних прав, закріплені в цивільному законодавстві.

Визнання прав на землю як способу захисту прав необхідне тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо наявності у особи певного суб'єктивного земельного права, коли таке право оспорується, заперечується, коли особа не може реалізувати своє право власності на земельну ділянку чи право користування нею через наявність таких сумнівів чи відсутність або втрату належних правостановлюючих документів тощо. Вимога позивача щодо визнання права зазвичай спрямована не до відповідача, а до суду, який повинен офіційно підтвердити наявність чи відсутність у позивача оспорованого права. Права власників земельних ділянок та землекористувачів охороняються законом, якщо вони здійснюються в порядку та на умовах, визначених законом. Наприклад, право на землю не може бути захищене, якщо земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням.

Відновлення попереднього стану часто пов'язують з поверненням незаконно чи самовільно зайнятих земельних ділянок. При цьому часто виникають спори щодо прибутків від землі за час незаконного володіння і щодо компенсації проведених на неї витрат. Згідно вимог законодавства недобросовісний володілець повинен відшкодувати доходи за весь час незаконного володіння земельною ділянкою. Причому, згідно зі ст. 212 ЗКУ самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам без землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок до придатного для використання стану, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок



водного господарства
та природокористування
громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Одним із розповсюджених способів відновлення попереднього стану земельної ділянки є рекультивація порушених земель, вимоги щодо якої визначені в ст. 166 ЗКУ.

Слід також зауважити, що відшкодування збитків не звільняє особу, яка порушила право, від виконання зобов'язання в натурі. Це означає, що забруднювач навколишнього природного середовища, у тому числі земель, повинен не тільки відшкодувати власникові чи землекористувачеві збитки, але і за власний рахунок привести земельну ділянку до стану, придатного для подальшого використання. Особа, яка захопила земельну ділянку, крім того, що відшкодовує користувачу збитки, повинна також власними коштами знести будівлі чи інші споруди, за час незаконного використання земельних ділянок.

Визнання угоди недійсною. Земельні ділянки можуть набуватися шляхом укладання цивільно-правових угод: купівлі-продажу, дарування, успадкування, застави, міни, оренди (суборенди) тощо. Відповідно до ч. 2 ст. 131 ЗКУ укладання таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу. Але перехід землі від однієї особи до іншої буде неправомірним, якщо він здійснений за угодою, яка визнана недійсною. Відповідно до вимог статей 44-61 Цивільного кодексу України недійсними є ті угоди, які не відповідають вимогам закону. Тобто це угоди, щодо яких:

- не додержано встановленої законом форми;
- немає нотаріального посвідчення;
- не зазначені всі істотні умови;
- має місце укладення угоди з метою, що суперечить інтересам держави і суспільства;
- має місце укладення угоди юридичною особою, що суперечить її цілям;
- має місце укладення угоди неповнолітнім, громадянином, визнаним недієздатним, обмеженим у дієздатності внаслідок зловживання спиртними напоями або наркотичними засобами, нездатним розуміти значення своїх дій;



має місце укладення угоди внаслідок помилки, обману, насильства, погрози, зловмисної угоди представника однієї сторони з іншою стороною або збігу тяжких обставин;

- має місце уявна і удавана угода, а також угода, укладена під умовою.

Ст. 210 ЗКУ встановлює, що угоди, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.

Визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування є важливою гарантією права земельної власності фізичних і юридичних осіб. Згідно зі ст. 154 ЗКУ вказані органи не мають права без рішення суду втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Зазначені органи несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником цих повноважень.

Шкода землевласникам може бути заподіяна не лише втручанням у здійснення ними своїх повноважень або обмеженням їх прав на земельну ділянку, але й виданням актів, які порушують ці права. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт відповідно до ст. 155 ЗКУ визнається недійсним. Звичайно, це здійснюється в судовому порядку, хоч законодавство не перешкоджає самому органу визнати свій акт недійсним, якщо будуть виявлені порушення вимог законодавства при його прийнятті. В будь-якому випадку збитки, завдані власнику земельної ділянки внаслідок прийняття протизаконного акта, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який його прийняв.

Відшкодування заподіяних збитків. У земельному законодавстві передбачено відшкодування збитків, заподіяних як правомірними, так і неправомірними діями. До збитків, заподіяних правомірними діями, відносять такі, які спричинені вилученням (викупом) земельних ділянок для суспільних потреб, тимчасовим



зайняттям земельних ділянок, обмеженням прав власників землі та землекористувачів, якщо воно здійснюється за рішенням уповноважених органів. Такі збитки підлягають відшкодуванню лише у випадках, передбачених законом, які визначені в ст. 156 ЗКУ. Збитки, заподіяні неправомірними діями, відшкодовують шляхом стягнення з особи, яка порушила право.

12.3. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Важливою гарантією прав власників землі та землекористувачів є відшкодування завданих їм збитків у порядку та на умовах, які передбачені нормами глави 24 ЗКУ. Під збитками розуміють понесені витрати, втрата або пошкодження майна, а також не одержані доходи, які були б одержані при виконанні зобов'язань належним чином. Згідно зі ст. 156 ЗКУ власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок:

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється особами, які заподіяли таких збитків, добровільно або в судовому порядку.

Розглянуті підстави відшкодування збитків можна віднести як до правомірних, так і до протиправних дій або бездіяльності. Відшкодування правомірної шкоди регулюється лише земельним законодавством. А відшкодування протиправної шкоди передбачене



не тільки земельним, а й цивільним та екологічним законодавством у тій частині, яка не охоплюється нормами земельного законодавства. Власникам землі та землекористувачам мають бути відшкодовані будь-які збитки, якщо інше не передбачено законодавством, тому перелік підстав відшкодування збитків, передбачений в ст. 156 ЗКУ, не є вичерпним.

Відшкодування збитків, завданих власникам землі та землекористувачам, треба відрізнити від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Останні підлягають компенсації незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Зазначені види відшкодування відрізняються не тільки за своїм змістом, але й за суб'єктами. Збитки відшкодовуються власникам землі та землекористувачам, а втрати – місцевим радам.

Відповідно до ч. 1 ст. 157 ЗКУ відшкодування збитків здійснюють — органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також зазначені органи та особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення останньої промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України. Такий Порядок затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

Безумовно, відшкодування збитків повинні здійснювати особи, які їх заподіяли в результаті протиправних дій. Але набагато частіше збитки приходить відшкодовувати особам, які їх нанесли правомірними діями. У таких випадках в силу вимог земельного законодавства збитки можуть відшкодовуватись не особою, яка заподіяла шкоду, а особою, в інтересах якої діяв заподіювач шкоди. Так, згідно п. 5 Порядку визначення і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, незважаючи на те, що вилучення (викуп) земель провадиться за рішенням відповідних органів державної влади або органів місцевого самоврядування, збитки землевласників або землекористувачів відшкодовуються не



зазначеними органами, а юридичними або фізичними особами, в інтересах яких прийнято рішення про вилучення (вкуп) земель.

Відповідно до Порядку розміри збитків визначаються комісіями, створюваними районними державними адміністраціями або виконавчими органами міських рад (міст обласного підпорядкування). Розміри збитків встановлюються в повному обсязі згідно з їх реальною вартістю на момент завдання збитків та витратами на поліпшення якості земель.

Зазначений Порядок передбачає можливість договірною визначення розміру збитків самими зацікавленими особами. За угодою сторін заподіювач шкоди може бути взагалі звільнений від відшкодування збитків.

12.4. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів

Під земельними спорами слід розуміти розбіжності, пов'язані із застосуванням норм земельного законодавства щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які виникають між громадянами, юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування.

Найбільш поширеними *причинами виникнення земельних спорів* є:

- нерегульованість або неповна урегульованість відповідних відносин чинним законодавством;
- внутрішня суперечливість норм земельного законодавства, що регулюють однотипні відносини;
- суперечності між нормами земельного права і нормами інших природноресурсових галузей права, що регулюють близькі за змістом положення;
- неузгодженість між нормами – принципами правового регулювання земельних відносин і нормами – правилами земельного законодавства;
- недостатня юридична кваліфікація посадових осіб, які застосовують земельно-правові норми;
- розбіжності у праворозумінні та недостатня правова поінформованість учасників земельно-правових спорів.



Аналіз змісту норм чинного законодавства, що визначають правові засади вирішення земельних спорів, дозволяє виділити чотири види таких спорів:

- 1) Спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками.
- 2) Спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, що, по суті, є адміністративно-територіальними спорами.
- 3) Спори щодо меж земельних ділянок, з приводу додержання правил добросусідства, встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.
- 4) Спори, пов'язані із земельними відносинами.

До останніх відносять майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, спори щодо відшкодування збитків та втрат власників земельних ділянок та землекористувачів, спори, пов'язані з платою за землю та деякі інші.

Засадами, на яких мають ґрунтуватися розгляд та вирішення земельних спорів, є положення Конституції України, зокрема ст. 8 (про пряму дію її норм), ст. 14 (про гарантованість права власності на землю), ст. 124 (про поширення судової юрисдикції на всі правовідносини, що виникають у державі). Ці конституційні положення набули розвитку у Земельному кодексі України, який містить групу норм, закріплених у главі 25, що визначають умови і порядок розгляду і вирішення земельних спорів.

12.5. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення

Згідно зі ст. 158 ЗКУ земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Причому зазначена норма передбачає повне розмежування компетенції цих органів. Інші, не зазначені в цій статті органи, не мають права на вирішення земельних спорів.

Відповідно до Конституції України, суди, як органи правосуддя, можуть вирішувати всі без виключення категорії спорів, у т. ч. і земельні спори. Разом з тим, в ч. 2 ст. 158 ЗКУ передбачена виключна компетенція судів щодо вирішення земельних спорів. *Виключно судом* вирішуються земельні спори з приводу володіння,



перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують спори в межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які знаходяться у власності та користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Органам виконавчої влади з питань земельних ресурсів підвідомчі спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

При цьому учасники спору не позбавляються права звернення до суду у випадку незгоди з рішенням органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів (відповідно до ч. 5 ст. 158 ЗКУ). З цього випливає, що досудовий розгляд земельного спору зазначеними органами у межах їх компетенції є обов'язковим.

Всі інші категорії земельних спорів вирішуються судами.

Вирішення земельних спорів полягає в тому, що суди, органи місцевого самоврядування, органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів виявляють зміст та межі повноважень сторін спору, а також встановлюють їх обов'язкову по відношенню до іншої сторони поведінку.

Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів встановлений ст. 159 ЗКУ. Зазначеними органами земельні спори розглядаються на підставі заяви однієї із сторін у місячний термін з дня подання заяви. Розгляд та вирішення земельних спорів здійснюється за участю сторін, які повинні бути завчасно попереджені про час та місце розгляду спору. В Земельному кодексі передбачена можливість перенесення розгляду справи, якщо відсутня одна із сторін при першому вирішенні питання і немає її офіційної згоди на розгляд питання без неї. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. Якщо одна із сторін без поважних причин відсутня при повторному розгляді земельного спору, то це не зупиняє його розгляду і



прийняття рішення. Такі дії розглядаються як ухиляння від присутності під час розгляду спору.

За результатами розгляду земельних спорів відповідні органи, які їх розглядають, приймають рішення, що повинні містити посилання на фактичні обставини справи і норми земельного законодавства. В рішенні повинен бути визначений порядок його виконання. Орган, який прийняв рішення, зобов'язаний протягом п'яти днів з часу його прийняття, передати це рішення сторонам.

Об'єктивність і обґрунтованість вирішення земельних спорів залежить від того, якими правами і обов'язками наділені сторони при їх розгляді. Так, згідно зі ст. 160 ЗКУ сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право ознайомлюватися з матеріалами щодо цього спору, робити з нього виписки, брати участь у розгляді спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні й письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Кінцевою метою розгляду та вирішення земельних спорів є виконання рішень відповідних органів щодо цих спорів. Згідно зі ст. 161 ЗКУ рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів вступають в силу з моменту їх прийняття. Підставою для призупинення прийнятих рішень є їх оскарження в суді. Виконання рішення щодо земельних спорів здійснюється органом, який його прийняв. Якщо в процесі розгляду земельного спору буде виявлено, що стороною спору заподіяна шкода або спричинені втрати сільськогосподарського чи лісгосподарського виробництва, останні повинні бути відшкодовані порушником у відповідності до вимог діючого законодавства. Виконання рішення щодо земельного спору може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом.

Контрольні питання

- 1. Що таке гарантії прав на землю?*
- 2. Дайте загальну характеристику гарантій прав на землю.*
- 3. Що являють собою способи захисту прав на земельну ділянку?*



4. Назвіть основні способи захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки.
5. У яких випадках вдаються до визнання прав на землю як способу захисту прав?
6. У яких випадках застосовують такий спосіб захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки як відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав?
7. У яких випадках можуть бути визнаними недійсними цивільно-правові угоди щодо переходу прав на земельні ділянки?
8. Яким чином здійснюється захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки у випадку прийняття органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування рішень, що порушують ці права?
9. Які збитки підлягають відшкодуванню власникам землі та землекористувачам?
10. Хто зобов'язаний відшкодовувати збитки власникам землі та землекористувачам?
11. Хто визначає розмір збитків, понесених власниками землі та землекористувачами?
12. Що розуміють під земельними спорами?
13. Які причини виникнення земельних спорів?
14. Назвіть основні види земельних спорів.
15. Які органи вирішують земельні спори?
16. Які земельні спори вирішуються виключно судом?
17. Які земельні спори вирішують органи місцевого самоврядування?
18. Які земельні спори вирішують органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів?
19. Який порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів?



Тема 13. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

13.1. Поняття, завдання і зміст правової охорони земельних ресурсів

Відповідно до ст. 162 ЗКУ *охорона земель* являє собою систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Її основне завдання полягає в забезпеченні збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Охорона земель передбачає здійснення наступних заходів, які становлять її зміст:

- а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- в) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- г) збереження природних водно-болотних угідь;
- г) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- д) консервація деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Охорона земель є надзвичайно важливим чинником забезпечення продовольчої та екологічної безпеки країни. Тому важливу роль у здійсненні завдань правової охорони земель відіграє держава



шляхом виконання ряду своїх функцій – регулюючої, стимулюючої, контрольної та каральної.

Регулююча функція правової охорони земель зводиться до встановлення правил раціонального використання земельних ресурсів. Такі правила можуть встановлюватися, наприклад, у формі обов'язків власників і користувачів земельних ділянок щодо їх раціонального використання, нормативів допустимої експлуатації земель, нормативів їх якісного стану та допустимого антропогенного навантаження на земельні ресурси.

Стимулююча функція правової охорони земель полягає в запровадженні економічних стимулів раціонального використання та охорони земельних ресурсів, які передбачені, зокрема, ст. 205 ЗКУ.

Контрольна функція правової охорони земель зводиться до здійснення відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування державного контролю за використанням та охороною земель.

Каральна функція правової охорони земель виявляється у встановленні санкцій за порушення правил раціонального використання і охорони земель та їх застосуванні до порушників земельного законодавства. Такі санкції застосовують суди, а також державні інспектори з контролю за використанням і охороною земель та деякі інші посадові особи.

Важливим напрямом державної політики щодо охорони земель є стандартизація і нормування у галузі використання земель, які здійснюються шляхом прийняття нормативів і стандартів. Вони визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, а також щодо допустимого сільськогосподарського освоєння земельного фонду країни.

Охорона земельних ресурсів здійснюється також шляхом рекультивації порушених земель, що включає комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Окремим напрямом охорони земель є консервація деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним.



Важливе значення у забезпеченні охорони земель має юридична відповідальність за порушення земельного законодавства. Особи, винні в недодержанні передбачених законодавством вимог щодо охорони земель, можуть бути притягнуті до адміністративної, цивільної, а в ряді випадків і до кримінальної відповідальності.

13.2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. В зв'язку з цим на органи державної влади, а також на органи місцевого самоврядування покладений загальний обов'язок забезпечити раціональне використання та охорону земельних ресурсів країни. Виконання цього обов'язку забезпечується здійсненням названими органами ряду функцій управління землями, які спрямовані на охорону земельних ресурсів.

Важливу роль у сфері правової охорони земель країни відіграє Верховна Рада України, яка визначає засади державної політики в галузі використання та охорони земель, приймає закони у галузі регулювання земельних відносин та затверджує загальнодержавні програми щодо використання та охорони земель (ст. 6 ЗКУ).

Прийняті Верховною Радою закони та інші документи у сфері охорони земель реалізуються через діяльність органів державної виконавчої влади, яку очолює Кабінет Міністрів України. Згідно зі ст. 13 ЗКУ з метою забезпечення охорони земель цей орган здійснює: реалізацію державної політики у галузі використання та охорони земель; розробку і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель; організацію ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель, здійснення землеустрою та деякі інші функції.

Суб'єктами правової охорони земель є також місцеві державні адміністрації. Так, відповідно до ст. 17 ЗК України до їх повноважень належать: участь у розробці та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель; координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель; координація діяльності державних органів з питань земельних ресурсів та деякі інші.



До суб'єктів правової охорони земель належать і органи місцевого самоврядування. Так, обласні та районні ради здійснюють: забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель; погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, беруть участь у їх реалізації на відповідній території; затверджують та беруть участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель; координацію діяльності місцевих органів земельних ресурсів; організацію землеустрою тощо (ст. 8 і 10 ЗКУ).

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охорони земельних ресурсів на відповідній території належать: розпорядження землями територіальних громад; організація землеустрою; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; здійснення контролю за використанням та охороною земель — комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства; обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства (ст. 12 ЗКУ).

Крім органів державної влади загальної компетенції та органів місцевого самоврядування, важливу роль у забезпеченні правової охорони земель відіграють галузеві органи державної виконавчої влади. Серед них слід виділити Державний комітет України із земельних ресурсів та Міністерство охорони навколишнього природного середовища України. Їх повноваження щодо охорони земель визначені у ст. 14 і 15 ЗКУ, а також у Законі України „Про охорону земель”.

Суб'єктами правової охорони земель є також громадяни та юридичні особи, яким земельні ділянки належать на праві власності, праві постійного користування чи праві оренди. Їх обов'язком є забезпечення охорони земель у процесі використання земельних ділянок. Так, згідно зі ст. 91 і 96 ЗКУ власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані: додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; додержуватися обмежень, пов'язаних із встановленням охоронних зон; забезпечувати використання земельних ділянок за їх цільовим призначенням тощо.



Згідно з законодавством України охороні підлягають усі землі в межах території держави. Отже, **об'єктом правової охорони земель** є всі землі, на які поширюється суверенітет України. Землі України поділяються на дев'ять категорій, кожна з яких має особливий правовий режим і потребує вжиття різних за змістом заходів щодо їх охорони. Тому землі як об'єкт правової охорони за суб'єктами та специфікою їх охорони можна поділити на дві групи.

За суб'єктами правової охорони можна виділити землі, охорона яких є обов'язком того чи іншого суб'єкта. Так, власники та користувачі земельних ділянок охороняють ділянки, що перебувають у їх власності чи користуванні. Об'єктом охорони земель, яку здійснюють сільські, селищні та міські ради, є землі в межах відповідних населених пунктів. Об'єктом охорони земель, здійснення якої покладено на районні та обласні органи влади (районні ради, районні державні адміністрації, обласні ради, обласні державні адміністрації), є землі, відповідно, в межах району чи області. Нарешті, об'єктом охорони земель, яку здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, Держкомзем України, є всі землі держави.

За специфікою об'єкта охорони землі класифікують за їх цільовим призначенням. Так, відповідно до ст. 19 ЗКУ у складі земель України виділяють дев'ять категорій земель, які слід вважати окремими об'єктами охорони. Використання та охорона кожної з них регулюються як загальними, так і спеціальними нормами земельного права, які враховують соціально-економічну та екологічну специфіку земель кожної категорії.

13.3. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель

Мета стандартизації і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів, відповідно до ч. 1 ст. 165 ЗКУ, полягає в забезпеченні екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо.



Стандартизація у нашій державі регулюється Законом України від 17 травня 2001 р. „Про стандартизацію”. Відповідно до цього Закону стандарт – це документ, що встановлює для загального і багаторазового застосування правила, загальні принципи чи характеристики щодо діяльності або її результатів для досягнення оптимального ступеня впорядкованості у певній сфері, розроблений у встановленому порядку на основі консенсусу. По суті, стандарти – це нормативно-технічні документи, які встановлюють мінімальні вимоги до певної діяльності чи об’єктів.

Для забезпечення впорядкованості суспільних відносин у галузі охорони земель поряд із стандартизацією в сучасних умовах застосовується нормування. Воно полягає у прийнятті нормативів, перелік яких встановлений ЗКУ. Так, згідно з ч. 2 ст. 165 ЗКУ у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- а) оптимального співвідношення земельних угідь;
- б) якісного стану ґрунтів;
- в) гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- г) показники деградації земель та ґрунтів.

Нормативи оптимального співвідношення земельних угідь встановлюються для запобігання надмірному антропогенному, в тому числі сільськогосподарському, освоєнню території та надмірній розораності земельних угідь сільськогосподарського призначення.

Нормативи якісного стану ґрунтів встановлюються для здійснення ефективного контролю за якісним станом ґрунтів сільськогосподарських угідь, які використовуються у сільськогосподарському виробництві, та запобігання їх виснаженню.

Нормативи гранично допустимого забруднення ґрунтів запроваджуються з метою встановлення критеріїв придатності земель за їх основним цільовим призначенням (сільськогосподарським, оздоровчим, рекреаційним тощо). До нормативів гранично допустимого забруднення ґрунтів належать: гранично допустимі концентрації у ґрунтах хімічних речовин, залишкових кількостей пестицидів і агрохімікатів, важких металів тощо; максимально допустимі рівні забруднення ґрунтів радіоактивними речовинами та інші.

Нормативи рівня деградації земель та ґрунтів встановлюються для кожної категорії земель з метою здійснення ефективного



контролю за земельними ресурсами та запобігання погіршенню їхнього стану.

Слід зазначити, що застосування стандартів та нормативів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів може здійснюватися шляхом укладення та реалізації договорів, наприклад, договорів оренди земельної ділянки, договорів на рекультивацію земель, їх консервацію, виконання землевпорядних робіт тощо.

13.4. Правовий режим техногенно забруднених земель

Відповідно до ст. 169 ЗКУ *техногенно забруднені землі* – це землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. До таких земель відносяться як радіоактивно забруднені землі, так і ті, що забруднені іншими шкідливими речовинами (важкими металами, пестицидами, отрутохімікатами тощо).

Згідно зі ст. 167 ЗКУ господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється. Нормативи гранично допустимих концентрацій таких речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються спеціально уповноваженими органами виконавчої влади у галузі охорони здоров'я та санітарного нагляду, екології та природних ресурсів.

Особливості режиму і порядку використання техногенно забруднених земель встановлюються законодавством України. Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з дотриманням встановлених обмежень, вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я людини та довкілля. Рівень забруднення ґрунтів враховується при наданні земельних ділянок у користування, вилученні з господарського обігу та зміні характеру і режиму використання.

Техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, на яких не забезпечується одержання продукції, що відповідає встановленим вимогам (нормам, правилам, нормативам), підлягають вилученню із сільськогосподарського обігу та консервації.



Порядок використання техногенно забруднених земельних ділянок встановлюється законодавством України.

13.5. Рекультивація земель

Згідно зі ст. 166 ЗКУ *рекультивація* порушених земель – це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності цих земель. Їй підлягають землі, що зазнали змін у структурі рельєфу, екологічному стані ґрунтів і материнських порід та у гідрологічному режимі внаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт.

Власники земельних ділянок і землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель. У разі отримання дозволу на проведення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, вони зобов'язані забезпечити зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та його нанесення на ділянку, з якої він був знятий (рекультивація), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей. Громадяни та юридичні особи, які не виконують вимог законодавства щодо рекультивації земельних ділянок, притягуються до юридичної відповідальності.

Рекультивація земельної ділянки складається з двох частин: технічної рекультивації та біологічної рекультивації. Технічна рекультивація є першим етапом відновлення ґрунтового покриву земельних ділянок. Вона передбачає здійснення таких робіт, як засипання деформованої поверхні материнськими породами, планування, очищення, вирівнювання поверхні порушеної ділянки та інших. Біологічна рекультивація є завершальним етапом відновлення ґрунтового покриву земельної ділянки. В рамках біологічної рекультивації проводяться роботи щодо нанесення знятого раніше шару родючого ґрунту на порушену земельну ділянку в певній послідовності, визначеній проектом рекультивації земельної ділянки, внесення до ґрунту добрив, його вапнування, гіпсування, вирощування багаторічних трав'яних культур,



проведення меліоративних робіт. Кінцевим результатом рекультивації порушеної земельної ділянки має бути приведення її в стан, придатний для використання в сільському, лісовому господарстві або інших галузях економіки.

13.6. Консервація земель

Важливим напрямом охорони земель сільськогосподарського призначення України є їх консервація. Відповідно до ч. 1 ст. 172 ЗКУ консервації підлягають деградовані та малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним й економічно неефективним, а також техногенно забруднені земельні ділянки, на яких неможливо одержати екологічно чисту продукцію, що становлять загрозу для здоров'я людей.

Згідно зі ст. 171 ЗКУ до деградованих земель належать:

а) земельні ділянки, поверхня яких порушена внаслідок землетрусу, зсувів, карстоутворення, повеней, добування корисних копалин тощо;

б) земельні ділянки з еродованими, перезволоженими ґрунтами, ґрунтами з підвищеною кислотністю або засоленістю, забрудненими хімічними речовинами ґрунтами та інші. Малопродуктивними землями вважаються сільськогосподарські угіддя, ґрунти яких характеризуються негативними природними властивостями, низькою родючістю, а їх господарське використання за призначенням є економічно неефективним.

Техногенно забрудненими є землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та негативного впливу на довкілля і здоров'я людей. До таких земель відносять і землі радіаційно небезпечні та радіоактивно забруднені, землі забруднені важкими металами, іншими хімічними елементами тощо (ст. 169 ЗКУ).

Консервація земель являє собою тимчасове виведення деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених сільськогосподарських угідь із сільськогосподарського використання, проведення на таких угіддях комплексу заходів з відновлення їхньої родючості (головним чином, залуження або заліснення) та повернення їх у сферу сільськогосподарського виробництва. Консервація земель здійснюється лише щодо земель,



відновити продуктивні та екологічні властивості яких у процесі їх сільськогосподарського використання неможливо. У більшості випадків вона веде до незворотної трансформації сільськогосподарських угідь, наприклад, орних земель в пасовища та сіножаті. Це має призвести до поступового відтворення ґрунтів під впливом природних екологічних процесів.

Консервація земель здійснюється за рішеннями органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на підставі договорів з власниками земельних ділянок. Обов'язок ініціювання консервації відповідних земельних ділянок покладений на власників і користувачів цих ділянок. Крім власників і користувачів землі, з ініціативою проведення консервації тих чи інших земельних ділянок можуть виступати місцеві землевпорядні та природоохоронні органи. Обов'язковою умовою проведення консервації земель є розробка відповідного проекту.

Розрізняють — консервацію-реабілітацію та консервацію-трансформацію. *Консервація-реабілітація* — це захід, що має на меті відновлення якісних властивостей ґрунтів шляхом їх залуження. Вона охоплює менш антропогенно пошкоджені ґрунти, які після певного періоду відновлення можуть використовуватись за їх цільовим призначенням. Об'єктами *консервації-трансформації* є найбільш деградовані та малородючі ґрунти (сильнозмиті, піщані, середньо- і сильнозасолені, заболочені тощо). При її здійсненні ґрунти переводяться у кормові угіддя, під ліс або залишаються на самовідтворення властивих їм природних екосистем.

13.7. Особливості правової охорони ґрунтів

Правова охорона ґрунтів — складова правової охорони земель. Усі передбачені земельним законодавством вимоги щодо раціонального використання та охорони земель повною мірою стосуються і ґрунтів. Однак охорона ґрунтів має ряд особливостей, які відображені у правовому регулюванні їх охорони та використання. Ці особливості виявляються, по-перше, у забезпеченні підвищеної правової охорони земель, вкритих цінними в екологічному, економічному, сільськогосподарському та соціальному відношеннях видами ґрунтів. В земельне законодавство запроваджена категорія „особливо цінні землі”, перелік яких визначений ст. 150 ЗКУ



виявляється у встановленні законодавством загальної заборони на використання таких земель не за їх основним цільовим призначенням. Так, вилучення особливо цінних земель, вкритих особливо цінними видами ґрунтів, а також земель, на яких розташовані дослідні поля науково-дослідних установ і навчальних закладів, для несільськогосподарських потреб не допускається, за винятком випадків, передбачених ст. 150 ЗКУ.

На землях природоохоронного та історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Разом з тим, Земельний кодекс України дозволяє вилучення (викуп) для суспільних та інших потреб ділянок особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності (для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів та ін.). Таке вилучення (викуп) може здійснюватися за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради лише після отримання відповідного дозволу від Верховної Ради України.

Ще однією особливістю правової охорони ґрунтів є те, що земельне законодавство встановлює спеціальний порядок проведення діяльності, пов'язаної з порушенням ґрунтового покриву земель. Так, згідно зі ст. 168 ЗКУ власники і користувачі земельних ділянок не мають права знімати та переносити ґрунтовий покрив земельних ділянок без спеціального дозволу органів, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснює Державна інспекція з контролю за використанням і охороною земель як урядовий орган державного управління, що діє у складі Держкомзему України. Саме Державна інспекція має право видавати дозвіл на зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок.



Контрольні питання

1. *Що розуміють під правовою охороною земель?*
2. *В чому полягає основне завдання правової охорони земельних ресурсів?*
3. *Що становить зміст охорони земель?*
4. *Які функції у здійсненні завдань правової охорони земель виконує держава?*
5. *Хто є суб'єктами правової охорони земель?*
6. *Що є об'єктом правової охорони земель?*
7. *На які групи можна поділити землі як об'єкт правової охорони?*
8. *Яка мета стандартизації і нормування в галузі охорони земель?*
9. *Які нормативи встановлюються у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів?*
10. *Які землі вважаються техногенно забрудненими?*
11. *Які особливості правового режиму техногенно забруднених земель?*
12. *Що таке рекультивація порушених земель?*
13. *Які види робіт виконуються при здійсненні технічної рекультивації земель?*
14. *Які роботи проводяться в рамках біологічної рекультивації земель?*
15. *Які землі підлягають консервації?*
16. *Які землі належать до деградованих земель?*
17. *Які землі вважаються малопродуктивними?*
18. *Що являє собою консервація земель?*
19. *Хто приймає рішення про здійснення консервації земель?*
20. *Які розрізняють види консервації земель?*
21. *Які особливості правової охорони ґрунтів?*



Тема 14. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ В ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

14.1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання

Усі землі в межах державних кордонів України, незалежно від форм власності, видів господарювання і цільового використання, становлять єдиний земельний фонд України.

Наша держава володіє великим земельно-ресурсним потенціалом. Її земельний фонд складає 60,3 млн. гектарів, що становить 5,7% території Європи. Це безцінне національне багатство здатне при ефективному управлінні забезпечити гідне життя її громадянам.

Майже 70% території країни (41,8 млн. га) займають сільськогосподарські угіддя. Це один із найвищих показників серед країн світу. У більшості країн Європи сільськогосподарські угіддя займають до 50 %, в США – 45,8 %, у Канаді – 6,7 % від усіх земель цих країн.

Із загальної площі сільськогосподарських угідь:

- ріллі – 32,6 млн. га, або 78,0 %;
- пасовищ – 5,5 млн. га – 13,1 %;
- сіножатей – 2,4 млн. га – 5,7 %;
- багаторічних насаджень – 0,9 млн. га – 2,2 %.

Україна за площею сільськогосподарських угідь входить до дванадцяти найбільших країн світу, а також до п'ятірки держав, в яких на 100 жителів припадає понад 50 га ріллі. Після таких великих за територією країн світу, як США, Росія та Канада, Україна посідає четверте місце. Середня площа сільськогосподарських угідь, що припадає на душу населення в Україні, складає 0,80 га, а площа ріллі – відповідно 0,64 га.

В Україні показник розораності території один з найвищих у світі і становить понад 55%. Дещо інша ситуація у високорозвинутих країнах Заходу, де розораність земель менша завдяки заходам щодо її зниження. Так для прикладу, у Франції розораність території становить 33%, у США – близько 20%, у Канаді – близько 5%.



Розораність сільськогосподарських угідь в нашій державі становить біля 80%. Це також один із найвищих показників у світі. У Франції він рівний 58%, у США – 36%, у Канаді – 59%.

На жаль, доводиться констатувати, що ефективність використання сільськогосподарських земель в Україні значно нижча, ніж у середньому в Європі. Головними причинами низької віддачі земельного потенціалу в Україні є тривале безгосподарне ставлення до землі, помилкова стратегія максимального залучення земель до обробітку, недосконалі техніка і технологія обробітку землі та виробництва сільськогосподарської продукції, не виважена цінова політика, недодержання науково обґрунтованих систем ведення землеробства, зокрема внесення недостатньої кількості органічних добрив, низький науково-технічний рівень проектування, будівництва та експлуатації меліоративних систем, недосконала система використання і внесення мінеральних добрив та невиконання природоохоронних, комплексно-меліоративних, протиерозійних та інших заходів.

Понад 17% території України (10,4 млн. га) займають ліси і лісовкриті площі, більш як 6,9 млн. га (11,4 %) – міста та інші населені пункти, 0,9 млн. га (1,5%) – болота, 2,4 млн. га (4,0%) – водойми і річки.

Більш ніж половину території нашої країни (65,4%) використовують сільськогосподарські товаровиробники, 11,9% – громадяни. Ще більшою є питома вага продуктивних угідь у їх власності і користуванні. Зокрема сільськогосподарські товаровиробники використовують 80,8% сільськогосподарських угідь, а громадяни – 16,3%.

Згідно Земельного кодексу України (ст. 19) всі землі України за основним цільовим призначенням поділяються на дев'ять категорій.

Перша категорія земель – землі сільськогосподарського призначення.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:



сільськогосподарські угіддя (рілля, перелоги, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища);

– несільськогосподарські угіддя (землі під господарськими шляхами і прогонами, господарськими будівлями і дворами, захисними лісосмугами та іншими насадженнями тощо).

Друга категорія земель – землі житлової та громадської забудови.

До земель житлової та громадської забудови відносяться земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Третя категорія земель – землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.

Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До земель природно-заповідного фонду відносяться:

– природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища);

– штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

До земель іншого природоохоронного призначення відносяться земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Четверта категорія земель – землі оздоровчого призначення.

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватись для профілактики захворювань і лікування людей.

П'ята категорія земель – землі рекреаційного призначення.

Землі рекреаційного призначення – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До таких земель відносяться земельні ділянки:



зелених зон і зелених насаджень населених пунктів;

– навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас;

– територій будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізкультури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, туристично-оздоровчих, дитячих та спортивних таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, інших аналогічних об'єктів;

– надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Шоста категорія земель – землі історико-культурного призначення.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

- історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Сьома категорія земель – землі лісогосподарського призначення.

До земель лісогосподарського призначення відносяться землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

Не належать до земель лісогосподарського призначення землі, зайняті:

– зеленими насадженнями в межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів;



окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Восьма категорія земель – землі водного фонду.

До земель водного фонду належать землі, зайняті

- водними об'єктами (як природними, так і штучними), болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами;
- гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- береговими смугами водних шляхів.

Дев'ята категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

До земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відносяться земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Землями промисловості визнаються землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-



навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Принципово докорінні зміни, відбулися у земельному фонді після 1991 року. Земельними власниками стали мільйони громадян України. Структура власності земельного фонду значно змінилась: від виключно державної власності на землю – до власності фізичних і юридичних осіб. У зв'язку з цим питання державного управління земельним багатством України не тільки не зняті з порядку денного, але й стають сьогодні гострішими. Економічні і соціальні проблеми країни вимагають удосконалення земельних відносин, формування нормативної бази для визначення і закріплення прав та відповідальності за використання землі.

14.2. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом

Управління у галузі використання та охорони земель є різновидом, складовою управління природокористуванням та охороною довкілля. Проблема управління земельними ресурсами завжди була актуальною, оскільки земля – основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Вона є основою будь-якого виробництва, і в першу чергу сільськогосподарського і лісовогосподарського. Особливо актуальною проблема державного управління земельним фондом постає в умовах ринкової економіки, коли законодавчо закріплюються різні форми власності на землю і господарювання на ній.

Управління у сфері використання та охорони земель слід розглядати як організаційно-правову діяльність уповноважених органів із забезпечення раціонального та ефективного використання і охорони земель усіма суб'єктами господарювання у межах, визначених земельним законодавством України.

Перехід до ринкової економіки призвів до корінних змін форм та методів державного управління у сфері використання та охорони



а також його змісту. Набули широкого застосування економічні методи впливу на суб'єктів земельного законодавства, пов'язані з наданням податкових і кредитних пільг, виділенням коштів державного або місцевого бюджету, звільненням від плати за земельні ділянки, компенсацією з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації деградованих та малопродуктивних земель тощо.

Разом з тим в умовах ринкової економіки та роздержавлення права власності на землю важливим є поєднання економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель з методами адміністративного впливу на суб'єктів земельних правовідносин. За цих умов важливого значення набувають відповідні функції управління у галузі використання та охорони земель. Функції управління – це види (напрями) діяльності, яку здійснюють уповноважені органи щодо забезпечення організації раціонального й ефективного використання та охорони земель.

Згідно із ЗКУ до функцій управління у галузі використання та охорони земель необхідно віднести: встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних утворень; планування використання земель; здійснення землеустрою; контроль за використанням та охороною земель; моніторинг земель; ведення державного земельного кадастру; економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Відповідні функції становлять зміст управління у галузі використання та охорони земель.

Суб'єктом управління у галузі використання та охорони земель є система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони.

До числа таких суб'єктів ЗКУ відносить: Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим, обласні, Київську та Севастопольську міські, районні, районні у містах, міські, селищні та сільські ради, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів,



14.3. Правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України

Систему адміністративно-територіального устрою нашої держави складають АР Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села. Вони являють собою частини території України, які є просторовою базою для організації та діяльності місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування. Земельний кодекс України до адміністративно-територіальних утворень, для яких встановлюються та змінюються межі, відносить райони, села, селища, міста та райони у містах. Території зазначених утворень мають свої межі — умовні замкнені лінії на поверхні землі, що відокремлюють їх від інших територій.

Метою формування територій і встановлення меж адміністративно-територіальних утворень є створення територіальних умов для самостійного вирішення органами місцевого самоврядування усіх питань місцевого життя. Необхідна умова цього процесу — врахування інтересів населення, яке проживає на відповідній території. Згідно з ч. 2 ст. 173 ЗКУ межі адміністративно-територіальних утворень встановлюються та змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів. Як зазначається у ст. 183 ЗКУ, одне з основних завдань землеустрою полягає у встановленні на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, тобто районів, сіл, селищ, міст, районів у містах.

Межі адміністративно-територіальних утворень не є постійними. З розвитком населених пунктів та збільшенням кількості їх жителів вони можуть змінюватися залежно від економічних, географічних, демографічних, екологічних та інших факторів завдяки включенню до них нових земельних ділянок. Разом з тим, як зазначається у ч. 3 ст. 173 ЗКУ, включення земельних ділянок у межі відповідних утворень не тягне за собою припинення права власності чи права користування цими ділянками, що є однією з гарантій захисту прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Правовий режим



цих земельних ділянок може бути змінений лише у разі їх вилучення (викупу) у певних суб'єктів у порядку, передбаченому ЗКУ.

Коло суб'єктів, яким надано право приймати рішення стосовно встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень, залежить від різновиду таких утворень. Зокрема, Верховна Рада України приймає рішення про встановлення і зміну меж районів і міст. Підставою для прийняття такого рішення є подання Верховної Ради АР Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міської рад. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ приймають Верховна Рада АР Крим, обласні, Київська чи Севастопольська міська ради за поданням районних та відповідних сільських, селищних рад. Міська рада за поданням відповідних районних у містах рад приймає рішення про встановлення і зміну меж районів у містах.

Варто зазначити, що відповідно до п. „д” ст. 17 ЗКУ повноваженнями стосовно підготовки висновків про встановлення та зміну меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст наділені також місцеві державні адміністрації.

Межі адміністративно-територіальних утворень посвідчуються державним актом України, який має містити повні відомості про межі конкретного району, села, селища, міста, району у місті. Форму та порядок видачі державного акта України на межі адміністративно-територіального утворення встановлює Верховна Рада України.

14.4. Планування використання та охорони земель

Планування використання та охорони земельних ресурсів є однією з найважливіших функцій державного управління земельним фондом. Це обумовлено тим, що земля має особливе екологічне й соціально-економічне значення як основне національне багатство, що знаходиться під особливою охороною держави.

Планування використання і охорони земель являє собою діяльність уповноважених органів державної влади та органів місцевого самоврядування, яка полягає у створенні та впровадженні перспективних програм (схем) використання й охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних,



географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень.

Завдання планування полягає в забезпеченні оптимального розподілу земель між сферами виробництва та для інших народногосподарських потреб, максимальному збереженні земель сільськогосподарського призначення, особливо найбільш цінних сільськогосподарських угідь. Завданням планування використання земель є також залучення до сільськогосподарського обігу земельних ділянок, які не використовуються за цільовим призначенням, постійне підвищення їх родючості, здійснення протиерозійних і протиселевих заходів, створення умов для рекультивациі земель, охорони їх від забруднення та засмічення.

Планування поширюється на всі землі нашої країни незалежно від їх цільового призначення і форм власності та здійснюється на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях. До кола його завдань входить визначення довгострокової перспективи розвитку певної території на основі екологічних, соціально-економічних програм і затвердженої у встановленому порядку землевпорядної, містобудівної, природоохоронної та іншої документації, а також забезпечення оптимального використання і належної охорони земель у різних галузях виробництва та для досягнення інших цілей. Для вирішення цих завдань розробляються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

На загальнодержавному рівні планування здійснюється на підставі програм, які розробляються відповідно до затверджуваних Верховною Радою України програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку нашої країни, спрямованих на забезпечення потреб населення та галузей економіки у землі, а також на її раціональне використання й охорону. Виконання функцій, пов'язаних з розробленням та забезпеченням реалізації загальнодержавних програм використання і охорони земель, покладено на Кабінет Міністрів України. Він розробляє ці програми разом з центральними і місцевими органами виконавчої влади.

Реалізація загальнодержавних програм використання й охорони земель здійснюється через відповідні регіональні та місцеві програми, у яких повинен бути передбачений комплекс соціально-



економічних, організаційно-господарських заходів та виробничих завдань із зазначенням ресурсів, виконавців та строків їх виконання.

На регіональному рівні планування використання та охорони земель здійснюється на основі відповідних регіональних програм, які розробляються Радою міністрів АР Крим, обласними державними адміністраціями і затверджуються Верховною Радою АР Крим та обласними радами.

Планування використання і охорони земель на місцевому рівні є прерогативою відповідних місцевих рад та їх виконавчих органів, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій. Це планування полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій та іншої землевпорядної документації, у регулюванні використання територій, прийнятті та реалізації рішень про додержання умов містобудівної документації. Характер даного планування визначається цільовим призначенням земель, розташованих у межах населених пунктів. Оскільки зазначені землі повинні використовуватися головним чином під забудову, програми їх використання та охорони мають відповідати місцевим правилам забудови, які регламентують порядок вирішення питань, пов'язаних з розміщенням, будівництвом та введенням в експлуатацію об'єктів, а також здійснення контролю за містобудівною діяльністю.

Важливого значення для планування використання земель набуває природно-сільськогосподарське районування та зонування земель.

Відповідно до природно-сільськогосподарського районування земель здійснюються використання і охорона сільськогосподарських угідь. *Природно-сільськогосподарське районування земель*, згідно з ч. 1 ст. 179 ЗКУ, являє собою поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Це районування є основою оцінки земель і розроблення землевпорядної документації, пов'язаної з їх використанням та охороною.

Порядок здійснення природно-сільськогосподарського районування визначає Кабінет Міністрів України (ч. 4 ст. 179 ЗКУ).

Зонування земель є однією з форм планування використання та охорони земель. Воно здійснюється відповідно до ст. 180 ЗКУ лише у межах населених пунктів і являє собою поділ території міста або



іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення у них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах цих зон згідно з регіональними та місцевими правилами забудови.

В Україні зонування земель здійснюється відповідно до положень ЗКУ, законів „Про планування і забудову територій” від 20 квітня 2000 р., „Про основи містобудування” від 16 листопада 1992 р. та інших нормативних актів.

Затверджений відповідною радою план зонування є офіційним документом, який визначає права власників і користувачів земельних ділянок щодо їх використання, переважно для потреб забудови. При зонуванні враховується цільове призначення земельних ділянок, від якого залежать права та обов’язки землевласника або землекористувача, пов’язані з використанням належної їм ділянки.

Зонування земель у межах населених пунктів пов’язано з віднесенням певних земельних ділянок до різного ступеня містобудівної цінності та поділом територій на зони при плануванні їх розвитку. Згідно зі ст. 22 Закону „Про планування і забудову територій” для кожної зони на основі державних містобудівних норм встановлюються єдині умови і обмеження у забудові та іншому використанні земельних ділянок.

Усі дані про належність територій до відповідних функціональних зон, їх сучасне і перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови та інженерного забезпечення, а також характеристики будівель та споруд на землях усіх форм власності повинні об’єднуватися у містобудівному кадастрі населених пунктів.

14.5. Правове регулювання землеустрою

Відповідно до ст. 181 ЗКУ та Закону України „Про землеустрій” від 22 травня 2003 р. *землеустрій* являє собою сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб’єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-



виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Він виконує важливі функції організації раціонального використання земельних ресурсів, їх охорони та захисту ґрунтів незалежно від цільового призначення земель, водночас є однією з функцій державного управління у сфері землекористування і поширюється на землі всіх форм власності.

Мета землеустрою визначається відповідними напрямками його проведення. Відповідно до ст. 182 ЗКУ мета землеустрою полягає в:

- забезпеченні раціонального використання земель;
- охороні земель;
- створенні сприятливого екологічного середовища;
- поліпшенні природних ландшафтів.

Суб'єктами землеустрою є:

- органи державної влади;
- органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій,
- землевласники та землекористувачі.

Об'єктами землеустрою є:

- територія України,
- території адміністративно-територіальних утворень або їх частин,
- території землеволодінь та землекористувань чи
- окремі земельні ділянки.

Основними завданнями землеустрою згідно зі ст.183 ЗКУ є:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;



г) здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розробка системи заходів по збереженню і поліпшенню природних ландшафтів, відновленню і підвищенню родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землюванню малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, по консервації деградованих і малопродуктивних земель, попередженню інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель.

Зміст землеустрою визначається переліком заходів, які реалізуються при його здійсненні. Відповідно до ст. 184 ЗКУ землеустрої передбачає:

- встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань;
- розроблення загальнодержавної і регіональних програм використання та охорони земель;
- складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних утворень;
- обґрунтування встановлення меж територій з особливими природоохоронними, рекреаційними і заповідними режимами;
- складання проектів впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та створення нових;
- складання проектів відведення земельних ділянок;



- встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;
- підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;
- складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;
- розроблення іншої землевлпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;
- здійснення авторського нагляду за виконанням проектів з використання та охорони земель;
- проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувальних земель.

На основі аналізу чинного земельного законодавства та результатів реформування земельних відносин на сучасному етапі можна виділити такі види землеустрою та відповідні їм форми:

1. Територіальне планування організації використання та охорони земель:
 - прогнозування використання і охорони земельних ресурсів на загальнодержавному та регіональному рівнях;
 - встановлення меж адміністративно-територіальних утворень на місцевості (в натурі);
 - створення нових землеволодінь і землекористувань внаслідок передачі земель у власність і надання у користування.
2. Землеустрій території сільськогосподарських підприємств і земель громадян:
 - впорядкування території селянських (фермерських) господарств;
 - впорядкування території товариств з обмеженою відповідальністю;
 - впорядкування території сільськогосподарських кооперативів;
 - впорядкування території інших видів агроформувань;
 - впорядкування території дрібнотоварних селянських господарств.



3. Землеустрій території населеного пункту:

- впорядкування території за формами власності на землю;
- впорядкування території за функціональним призначенням для використання в межах мікрорайону (кварталу) і в цілому в межах населеного пункту;
- встановлення та закріплення меж прибудинкових територій:
 - а) передача прибудинкових територій у спільне користування членам об'єднань власників багатоквартирних будинків;
 - б) надання у спільне користування чи спільну власність земельних ділянок для спорудження об'єктів будівництва;
- здійснення робіт щодо обґрунтування розмірів території населеного пункту, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивациі, консервації та інженерного захисту;
- розробка і дотримання режиму використання земель в охоронних зонах, відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам внаслідок встановлення таких зон.

Відповідно до ст. 185 ЗКУ землеустрій здійснюється державними та іншими землепорядними організаціями за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів, а також коштів громадян та юридичних осіб.

Здійснення окремих землепорядних дій відбувається у певному законодавчо встановленому порядку і послідовності, що в цілому становить землепорядний процес. Він складається з таких взаємопов'язаних стадій, що послідовно виконуються: порушення клопотання про проведення землепорядних дій; підготовчі роботи щодо складання проекту землеустрою; складання проекту землеустрою; розгляд і затвердження проектної документації; перенесення проекту в натуру (на місцевість); оформлення та видача землепорядних матеріалів і документів; авторський нагляд за здійсненням проекту землеустрою.

Розроблення проектів землеустрою — це основна стадія землепорядного процесу. Проектування є основою землеустрою.



14.6. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру

Державний земельний кадастр є найважливішим інструментом державного управління земельним фондом. Він забезпечує прийняття науково-обґрунтованих рішень у галузі організації раціонального використання та охорони земель.

Термін „кадастр” означає систематизовану сукупність даних стосовно кількісної та якісної характеристик відповідних видів природних ресурсів чи явищ. Державний земельний кадастр — один з різновидів кадастрів природних ресурсів, до яких, крім нього, відносяться: водний кадастр, лісовий кадастр, кадастр корисних копалин, кадастр тваринного світу, кадастр рослинного світу та інші кадастри.

Державний земельний кадастр являє собою єдину державну систему земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності і права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристики, розподіл серед власників землі і землекористувачів.

Значення державного земельного кадастру полягає в тому, що він є державним інформаційним ресурсом. *Призначення державного земельного кадастру* полягає в забезпеченні необхідною інформацією органів державної влади й органів місцевого самоврядування, заінтересованих підприємств, установ та організацій, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю і цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням та охороною земель, економічного й екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою (ст. 194 ЗКУ).

Відповідно до ст. 195 ЗКУ основними завданнями ведення державного земельного кадастру є: забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки; застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок; запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.



Оперативність і точність даних земельного кадастру забезпечується використанням аерокосмічних зйомок та застосуванням методів дистанційного зондування земної поверхні.

Державний земельний кадастр складається з відповідних складових частин, кожна з яких має визначене законодавством цільове призначення.

Відповідно до ст. 196 ЗКУ складовими частинами державного земельного кадастру є: кадастрове зонування, кадастрові зйомки, бонітування ґрунтів, економічна оцінка земель, грошова оцінка земельних ділянок, державна реєстрація земельних ділянок, облік кількості та якості земель.

Кадастрове зонування земель — це поділ їх на земельні ділянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом використання. Кадастрове зонування включає встановлення: місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів і зон; кадастрових номерів земельних ділянок (ст. 197 ЗКУ).

Кадастрові зйомки згідно зі ст. 198 ЗКУ — це комплекс робіт, що виконуються для визначення та відновлення меж земельних ділянок. Вони включають: геодезичне встановлення меж земельної ділянки; погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками і землекористувачами; відновлення меж земельної ділянки на місцевості; встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання земель; виготовлення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів відповідно до ст. 199 ЗКУ являє собою порівняльну оцінку якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та істотно впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах. Воно проводиться за 100-бальною шкалою. Вищим балом оцінюються ґрунти з кращими властивостями, які мають найбільшу природну продуктивність.

Економічна оцінка земель — це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі. Вона проводиться для порівняльного аналізу ефективності їх



використання. Дані економічної оцінки земель є основою грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Вона визначається в умовних кадастрових гектарах або у грошовому виразі.

Грошова оцінка земельних ділянок здійснюється з метою створення умов для економічного регулювання земельних відносин при зміні суб'єктів права власності на земельні ділянки, ціноутворенні, визначенні ставок земельного податку тощо. Вона визначається на рентній основі. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

Державна реєстрація земельних ділянок являє собою офіційне посвідчення права власності на землю і права землекористування. Відповідно до ст. 202 ЗКУ вона здійснюється у складі державного реєстру земель, який складається з двох частин: 1) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; 2) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Облік кількості земель – це державний захід щодо накопичення, систематизації і аналізу відомостей, які характеризують кожен земельну ділянку за площею та складом угідь. При обліку кількості земель виділяють землі: у межах населених пунктів; за їх межами; за категоріями; за формами власності; зрошувані й осушені; надані у користування на умовах оренди тощо (ст. 203 ЗКУ).

Облік якості земель відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів. Він містить: класифікацію всіх земель сільськогосподарського призначення за придатністю з виділенням особливо цінних земель; характеристику земель за товщиною



гумусового горизонту, вмістом гумусу і поживних рухомих речовин, механічним складом ґрунтів; характеристику культуртехнічного стану природних кормових угідь тощо.

Державний земельний кадастр ведеться Держкомземом України, а також Рескомземом АР Крим, Головними управліннями Держкомзему в областях та в містах Києві і Севастополі, управліннями (відділами) Держкомзему в районах та у містах обласного та районного значення, які є його територіальними органами.

14.7. Контроль за використанням і охороною земель

Контроль за використанням та охороною земель являє собою одну з найважливіших функцій державного управління земельним фондом. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України. Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин і стосується всіх земель, незалежно від форм власності.

Конкретні завдання, функції контролю за використанням та охороною земель, а також форми і методи його здійснення визначені в Законі України „Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19 червня 2003 р.

Метою контролю за використанням та охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку й охорони навколишнього природного середовища. Його конкретні цілі визначаються основними формами діяльності у сфері використання й охорони земель, якими є: організація раціонального землекористування; охорона земель; забезпечення екологічної безпеки людини.

Аналіз чинного законодавства дає можливість виділити такі види контролю за використанням і охороною земель: 1) державний; 2) самоврядний (такий, що здійснюється органами місцевого самоврядування); 3) громадський.



собою діяльність компетентних органів держави, спрямовану на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах. Він дозволяє не тільки виявляти і усувати наслідки земельних правопорушень, а й застосовувати у необхідних випадках до порушників земельного законодавства заходи відповідальності. Цей контроль охоплює усі категорії земель незалежно від форм власності та видів землекористування і поширюється на всіх суб'єктів земельних відносин.

Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюють уповноважені органи виконавчої влади по земельних ресурсах, а за додержанням вимог законодавства про охорону земель — спеціально уповноважені органи з питань екології та природних ресурсів. Уповноваженими органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів є Державний комітет України із земельних ресурсів, Республіканський комітет із земельних ресурсів АР Крим, обласні, Київське та Севастопольське міське головні управління та районні відділи Держкомзему. Ці органи у межах своїх повноважень здійснюють державний контроль за додержанням земельного законодавства власниками земельних ділянок і землекористувачами, у тому числі встановленого порядку вилучення і надання земельних ділянок, режиму використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та умов надання, раціональною організацією території; виконанням комплексу заходів, передбачених нормативними документами та затвердженими проектами, із захисту земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочення, засолення, ущільнення та від інших процесів погіршення стану земель; контролюють додержання суб'єктами господарювання встановлених вимог щодо виконання земельно-кадастрових та землевпорядних робіт.

Спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів є Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, державні управління екології та природних ресурсів в АРК, областях, містах Києві та Севастополі, інші територіальні органи та інспекції зазначеного міністерства.

Відповідно до Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України, затвердженого Указом Президента



Україні від 29 травня 2000 р., воно здійснює згідно з законодавством державний контроль за додержанням норм і правил у сфері використання та охорони природних ресурсів, у тому числі землі. Мінекоресурсів України має право обстежувати підприємства, установи та організації незалежно від форм власності, включаючи військові та оборонні об'єкти, об'єкти органів внутрішніх справ і Служби безпеки України з метою перевірки додержання вимог щодо охорони земель.

Самоврядний контроль за використанням і охороною земель — це діяльність відповідних органів сільських, селищних, міських, районних і обласних рад, спрямована на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах.

Сільські, селищні, міські ради безпосередньо не здійснюють контроль за використанням та охороною земель. Водночас вони мають повноваження, які опосередковано дозволяють їм контролювати земельні відносини на відповідних територіях. Безпосередніми контрольними функціями у галузі використання та охорони земель наділені виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, які здійснюють контроль за додержанням земельного законодавства; використанням й охороною земель.

Районні та обласні ради також вирішують загальні питання регулювання земельних відносин, віднесені до їх відання, делегуючи функції безпосереднього контролю за використанням і охороною земель відповідним місцевим державним адміністраціям.

Згідно зі ст. 190 ЗКУ *громадський контроль* за використанням та охороною земель здійснюють громадські інспектори. Вони призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі Положення, затвердженого Держкомземом України.

Основними завданнями громадського контролю у галузі охорони земель є: безпосередня участь громадськості у справах поліпшення екологічної ситуації; надання допомоги органам державного контролю у забезпеченні додержання вимог земельного законодавства підприємствами, установами, організаціями та громадянами, запобігання та виявлення порушень земельного законодавства, ліквідація їх наслідків; екологічна просвіта,



виховання та інформування широких верств населення через засоби масової інформації.

Громадські інспектори здійснюють свою діяльність під керівництвом відповідних управлінь (відділів) Держкомзему, які надають їм необхідну практичну і методичну допомогу, координують їх діяльність, навчають та ознайомлюють з новими законодавчими і нормативними документами, залучають до участі у відповідних перевірках. Свої обов'язки інспектори виконують на громадських засадах, без звільнення з основної роботи і без додаткової оплати праці.

З метою координації роботи громадськості, широкого залучення її до розробки та виконання заходів щодо охорони земель, бережливого ставлення до земельних ресурсів і підтримання контактів з природоохоронними органами при громадських природоохоронних формуваннях та при підрозділах Державної екологічної інспекції Мінекоресурсів України можуть створюватися на громадських засадах штаби громадських інспекторів.

Громадський контроль за використанням та охороною земель здійснюють також громадські організації.

14.8. Моніторинг земель

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів (ст. 191 ЗКУ). Він є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Моніторинг земель є важливою функцією управління у сфері використання та охорони земель. Його об'єктом є всі землі України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель шляхом проведення зйомок, обстежень і вишукувань, виявлення змін, а також оцінки цього стану і процесів, пов'язаних з землями.

Згідно зі ст. 192 ЗКУ *основним завданням моніторингу земель є прогнозування еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів. До завдань моніторингу земель належать:*

- довгострокові систематичні спостереження за станом земель;



аналіз екологічного стану земель;

- своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін;
- прогноз і вироблення рекомендацій щодо запобігання негативним процесам та усунення їх наслідків;
- інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням та охороною земель.

Залежно від цілей і охоплюваних територій розрізняють *національний* (охоплює всю територію України), *регіональний* (на територіях, які характеризуються єдністю фізико-географічних, екологічних та економічних умов) і *локальний* (на територіях нижче регіонального рівня, аж до територій окремих земельних ділянок) моніторинг.

Моніторинг земель здійснюється відповідно до загальнодержавних і регіональних програм. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, яку отримано у процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які направляються до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та інших державних органів для вжиття заходів щодо запобігання негативним процесам і ліквідації їх наслідків.

Державна система моніторингу навколишнього природного середовища загалом покладається на Міністерство охорони навколишнього природного середовища України. Структуру, завдання та зміст моніторингу земель визначено у Положенні про моніторинг земель, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р.

Ведення моніторингу земель покладається на Державний комітет України із земельних ресурсів за участю Міністерства охорони навколишнього природного середовища України, Міністерства аграрної політики України, Національного космічного агентства України, інших зацікавлених міністерств та відомств. Органи Держкомзему надають усім заінтересованим суб'єктам системи моніторингу інформацію про стан земельного фонду, структуру землекористування, трансформацію земель, заходи щодо



запобігання негативним процесам і ліквідації їх наслідків; Міністерство аграрної політики надає інформацію про фізичні, геохімічні та біологічні зміни якості ґрунтів сільськогосподарського призначення; Національне космічне агентство України — архівну та поточну інформацію з дистанційного зондування Землі.

Складовою частиною моніторингу земель є моніторинг родючості ґрунтів, який проводиться спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань аграрної політики.

14.9. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель

Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель являє собою комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на підвищення зацікавленості осіб, які здійснюють використання земель, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земельних ресурсів від негативних наслідків господарської діяльності людини. Воно являє собою механізм ціноутворення, кредитування, пільгового оподаткування, виділення бюджетних і позабюджетних коштів, компенсації зниження доходів тощо, за допомогою якого забезпечується раціональне використання земельних ресурсів, створюються сприятливі умови для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, збереження та відтворення родючості ґрунтів, захисту земель від негативних наслідків антропогенної діяльності людини.

Змістом зазначеного стимулювання є:

- надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними і регіональними програмами використання та охорони земель;
- виділення коштів з державного або місцевого бюджету громадянам та юридичним особам для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їхньої вини;
- звільнення від плати за земельні ділянки, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з державними та регіональними програмами;
- компенсація з бюджетних коштів зниження доходу власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації



деградованих та малопродуктивних земель, що стали такими не з їхньої вини.

Основним принципом економічного стимулювання раціонального використання і охорони земель є платність. Як зазначено в ст. 206 ЗКУ, використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до Закону України „Про плату за землю” у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначається залежно від грошової оцінки землі.

Земельний податок являє собою обов'язковий платіж, що стягується з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками виключно у грошовій формі. Його розмір не залежить від результатів господарської діяльності землевласників та землекористувачів. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Власники земельних ділянок та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення у них права власності або права користування земельною ділянкою.

Відповідно до ст. 19 Закону України „Про оренду землі” орендна плата — це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. На відміну від земельного податку орендна плата може встановлюватися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити у договорі оренди поєднання зазначених форм, за винятком випадків справляння орендної плати за користування ділянками, які знаходяться у державній або у комунальній власності. Орендна плата за ділянки, які знаходяться у державній чи комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Відповідно до ст. 12 Закону України „Про плату за землю” встановлено ряд пільг щодо плати за землю. Пільги полягають у звільненні ряду землевласників та землекористувачів від сплати земельного податку, що є дієвим засобом їх економічного стимулювання здійснювати раціональне використання і охорону земель.

Чинне законодавство передбачає підстави притягнення до відповідальності за порушення законодавства про плату за землю. Такими підставами є правопорушення, тобто несплата або



несвоєчасна сплата земельного податку або орендної плати. За порушення законодавства про плату за землю фізичні та юридичні особи несуть цивільну, земельно-правову та дисциплінарну відповідальність.

14.10. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва є ще одним важливим способом економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. До них не відносяться втрати інших земель сільськогосподарського призначення або лісогосподарського призначення, наприклад, несільськогосподарських угідь чи нелісових земель. Це обумовлено особливою цінністю родючого шару ґрунту як засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві.

Дії, які призвели до втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, можуть мати як протиправний, так і правомірний характер. Так, відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом. Такі втрати дістають вияв у скороченні (безповоротній втраті) площ використовуваних сільськогосподарських і лісогосподарських угідь або погіршенні їх якості (зниженні родючості) під впливом діяльності зацікавлених осіб. Вони відшкодовуються з метою збереження рівня сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва шляхом відновлення площ цих угідь та їх якості.

Відповідно до п. 4 Порядку визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню, затвердженого постановою Кабінету



Міністрів України від 17 листопада 1997 р. № 1279, зазначені втрати відшкодовуються не органами державної влади або органами місцевого самоврядування, які здійснили вилучення (викуп) земель, а фізичними чи юридичними особами, на користь яких було здійснене вилучення (викуп) земель. Відшкодування здійснюється у розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель з урахуванням проведення на них заходів щодо окультурення і підвищення родючості ґрунтів до рівня родючості земель, що вилучаються, який визначається на підставі кадастрової оцінки. Для визначення розміру втрат використовуються планово-картографічні матеріали, дані ґрунтових обстежень, земельного кадастру і моніторингу земель. За загальним правилом розміри втрат, пов'язаних з вилученням земель, визначаються на стадії попереднього погодження місць розташування об'єктів з уточненням при наданні земель.

Відповідно до ч. 3 ст. 207 ЗКУ відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва здійснюється незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що провадиться згідно з главою 24 ЗКУ.

Фізичні та юридичні особи звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд релігійних організацій, кладовищ, меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд, під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель, для розміщення внутрігосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісгосподарських



підприємств, організацій та установ, видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання, під об'єкти і території природно-заповідного фонду. Фізичні особи, сільськогосподарські, рибогосподарські та лісгосподарські підприємства, організації та установи також звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва при здійсненні внутрішньогосподарського будівництва.

Кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, використовуються виключно на освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

Контрольні питання

1. Дайте загальну характеристику земельного фонду України як об'єкта правового регулювання.
2. Назвіть категорії земель України за основним цільовим призначенням.
3. Розкрийте зміст поняття державного управління земельним фондом.
4. Що відносять до функцій управління у галузі використання та охорони земель?
5. Хто є суб'єктами державного управління земельним фондом?
6. Як здійснюється правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України?
7. Що являє собою планування використання та охорони земель?
8. Для чого проводять природно-сільськогосподарського районування земель?
9. З якою метою здійснюється зонування земель?
10. Що являє собою землеустрій?
11. З якою метою здійснюється землеустрій?
12. Які завдання виконує землеустрій?
13. Хто є суб'єктами землеустрою.



14. Назвіть об'єкти землеустрою.
15. Які заходи реалізуються при здійсненні землеустрою?
16. Вкажіть види і форми сучасного землеустрою.
17. Дайте визначення державного земельного кадастру.
18. Яке призначення державного земельного кадастру?
19. Які основні завдання державного земельного кадастру?
20. Розкрийте зміст складовими частинами державного земельного кадастру.
21. Яка мета і завдання контролю за використанням та охороною земель?
22. Розкрийте суть державного контролю за використанням і охороною земель.
23. Розкрийте суть самоврядного контролю за використанням і охороною земель.
24. Розкрийте суть громадського контролю за використанням і охороною земель.
25. Що таке моніторинг земель і які розрізняють його види?
26. Які основні завдання моніторингу земель?
27. Розкрийте зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
28. Розкрийте правові засади плати за землю.
29. Які втрати сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва підлягають відшкодуванню і хто їх відшкодовує?
30. У яких випадках фізичні та юридичні особи звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва?
31. Для яких потреб використовуються кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва?

Тема 15. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

15.1. Поняття, склад і види земельних правопорушень

Земельне правопорушення являє собою винну, протиправну дію чи бездіяльність, що суперечить правовим нормам раціонального



використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої країни.

До складу земельного правопорушення входять чотири основні елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення. Вони, у свою чергу, характеризуються складним змістом.

Загальним об'єктом земельного правопорушення виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються правом. Безпосереднім об'єктом цього правопорушення є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права та законні інтереси власників земельних ділянок та землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивну сторону земельного правопорушення становлять конкретні діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин. Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (наприклад, зайняття земельної ділянки), так і в результаті бездіяльності суб'єкта (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель). Водночас земельні правопорушення можуть виступати як результат неправомірної дії та бездіяльності.

Самостійним елементом земельного правопорушення є суб'єкт, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність. Порушниками земельного законодавства можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Земельним правопорушенням визнається лише діяння особи, яка здатна усвідомлювати значення свого вчинку і керувати ним.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків.

У ст. 211 ЗКУ закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. До них віднесено:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними



водоми, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;

- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за їх цільовим призначенням;
- порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- знищення межових знаків;
- приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;
- непроведення рекультивації порушених земель;
- знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- самовільне відхилення від проектів землеустрою;
- ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Наведений перелік не є вичерпним. Тому законодавством України можуть бути встановлені й інші види земельних правопорушень.

Особливості суб'єктивних і об'єктивних ознак порушень земельного законодавства та їх юридичних характеристик дають можливість класифікувати їх за різними підставами.

Так, усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів прийнято умовно поділяти на дві групи:

- 1) власне земельні правопорушення;
- 2) земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. До них відносять невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; знищення межових знаків; ухилення



від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них та деякі інші.

До земельних правопорушень екологічної спрямованості належать ті порушення земельного законодавства, вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Вони є водночас і екологічними правопорушеннями. Їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент екосистеми. Це такі земельні правопорушення: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, земельні правопорушення залежно від ступеня їх суспільної небезпечності можна поділити на злочини і проступки. Злочинами у галузі земельного правопорядку вважаються діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Інші неправомірні дії, що порушують земельний правопорядок, визнаються проступками, які у свою чергу за галузевою належністю поділяються на дисциплінарні, адміністративні та цивільно-правові.

Земельні правопорушення можуть бути класифіковані за суб'єктами — вчинені фізичною особою і вчинені юридичною особою. Якщо взяти до уваги суб'єктивну сторону земельних правопорушень, то можна розрізняти умисне і необережне діяння порушника. За формою зовнішнього виразу земельні правопорушення можуть виступати як протиправні дії і протиправна бездіяльність. Можливий і інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від того, що буде покладено в основу класифікації.

15.2. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Земельне правопорушення є підставою юридичної відповідальності, тобто застосування передбачених нормами права санкцій до правопорушників. Відповідальність за порушення земельного законодавства — важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона



здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів — з другого. Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також запобігання вчиненню земельних правопорушень. Держава покладає юридичну відповідальність на суб'єктів права незалежно від їх волі й бажання. Тому ця відповідальність має державно-примусовий характер.

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди є результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при викупі (вилученні) земельних ділянок для суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Функції, пов'язані з виявленням та фіксуванням земельних правопорушень, покладені на державні контрольно-наглядові органи, місцеві ради, державних інспекторів відповідних державних інспекцій. Правові санкції застосовуються судовими органами, адміністративними комісіями виконкомів сільських, селищних, міських рад та іншими компетентними органами.

15.3. Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну.

Окрім вказаних традиційних форм відповідальності за земельні правопорушення, в земельному законодавстві передбачена спеціальна відповідальність, так звана земельно-правова відповідальність, що передбачає спеціальні земельно-правові заходи. Так, до спеціальної земельно-правової відповідальності у зазначеній сфері відносять примусове припинення права користування земельною ділянкою, обов'язок знести власником земельної ділянки чи землекористувачем самовільно зведений об'єкт чи повернути самовільно зайняту земельну ділянку та ін. Ця



відповідальність є додатковою, спеціальною формою відповідальності за земельні правопорушення. В той же час вона має і важливе самостійне значення.

Будь-яка форма юридичної відповідальності застосовується за вчинення відповідного правопорушення: дисциплінарного або адміністративного проступку, кримінального злочину, цивільно-правового порушення.

Однак земельне право не містить усього арсеналу правових санкцій, розрахованих на всебічний вплив на суб'єктів земельних правопорушень. Тому для боротьби з ними застосовуються санкції різних галузей права. Проте для цього необхідно, щоб порушення земельного законодавства було одночасно і порушенням правових норм відповідної галузі права.

Цивільно-правова відповідальність являє собою форму державного примусу, що полягає у стягненні на користь потерпілого майнових санкцій і накладенні на правопорушника невігідних майнових наслідків, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин.

Законодавчою підставою застосування цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства є ст. 211 ЗКУ. Цей вид відповідальності не треба сплутувати з матеріальною відповідальністю, що є категорією трудового права і передбачена для зайнятих трудовою діяльністю осіб, які заподіяли шкоду неналежним виконанням своїх трудових обов'язків. Покладення на правопорушників несприятливих майнових наслідків дістає вияв у відшкодуванні ним збитків, якими визнається реальна шкода чи упущена вигода.

Підставою відповідальності за порушення земельного правопорядку є не порушення права конкретної особи, як це має місце при цивільно-правовій відповідальності, а заподіяння шкоди земельним ресурсам. Її відшкодування здійснюється з урахуванням природної, а не майнової цінності землі. Так, відповідно до ч. 1 ст. 212 ЗКУ самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

Відповідно до вимог цивільного законодавства заподіювач шкоди, яка виникла внаслідок порушення земельного



землекористувачу в повному обсязі. Причому здійснюється відшкодування: 1) шкоди, заподіяної фізичним та юридичним особам — власникам земельних ділянок і землекористувачам іншими фізичними або юридичними особами внаслідок порушення останніми земельного законодавства; 2) шкоди, заподіяної землі як природному ресурсу фізичними та юридичними особами, як тими, що мають права на земельні ділянки, так і тими, що не мають таких прав.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку. Стаття 210 ЗКУ передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду.

Самовільне зайняття та забруднення земельних ділянок є самостійними видами цивільно-правових порушень у галузі земельних відносин. При вирішенні питання про відшкодування власникам землі та землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям землі чи забрудненням земельних ділянок (як й іншими порушеннями земельного законодавства), треба виходити з того, що згідно з вимогами Земельного та Цивільного кодексів України ця шкода має відшкодовуватись у повному обсязі.

Підставою для застосування заходів цивільно-правової відповідальності є також невиконання підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геолого-знімальних, розвідувальних, геодезичних та інших робіт, передбаченого правовими нормами обов'язку привести займану земельну ділянку за свій рахунок і у встановлений термін у стан, придатний для її використання за призначенням.

Одним із видів цивільно-правових порушень у галузі земельних відносин є також пошкодження посівів і насаджень. Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладанні доріг, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, а також пошкодженням і забрудненням сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням затрат на



відновлення родючості ґрунтів, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням чи до повернення самовільно зайнятої ділянки.

Адміністративна відповідальність є найбільш поширеним видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення. Вона має каральний характер і застосовується до винних осіб лише за адміністративні правопорушення, тобто за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством. Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлюється Кодексом України про адміністративні правопорушення (КпАП). Згідно зі ст. 9 КпАП адміністративним правопорушенням визнається протиправна, винна (умисна чи необережна) дія або бездіяльність, що посягає на державний чи суспільний порядок, власність, права і свободи громадян, встановлений порядок управління.

Адміністративна відповідальність пов'язана із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку в галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, іноді — в судовому порядку. Адміністративні заходи впливу на правопорушників стимулюють додержання ними вимог і правил, закріплених земельним законодавством.

Найпоширенішим адміністративним стягненням за вчинені земельні правопорушення є штраф, що накладається у встановленому порядку державними органами й органами місцевого самоврядування. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного і спеціального адміністративного законодавства. Розмір штрафу визначається в межах санкції конкретної статті КпАП з урахуванням тяжкості вчиненого проступку, особи порушника, ступеня його вини, майнового стану, а також обставин, що пом'якшують або обтяжують адміністративну відповідальність.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу



водного господарства та природоохорони

поділяють на три групи: 1) вчинені посадовими особами, 2) вчинені посадовими особами і громадянами, 3) вчинені тільки громадянами. Так, відповідно до ст. 532 КпАП тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 531 КпАП), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), самовільне відхилення від проєктів внутрішньогосподарського землеустрою (ст. 55 КпАП) — це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи. Нарешті, знищення громадянами межових знаків землекористувань (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

Кримінальна відповідальність є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене Кримінальним кодексом України (ККУ) під загрозою покарання. Кримінальній відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно особистий характер, особливий порядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

Ця відповідальність застосовується тільки судами. Міри покарання за їх вчинення визначаються ККУ.

Чинний ККУ передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручення відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (ст. 238); забруднення або псування земель (ст. 239); порушення правил охорони надр (ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (ст. 247); проєктування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253); безгосподарське використання земель (ст. 254) тощо.



Порушення одних і тих самих правил використання та охорони земель або вчинення аналогічних протиправних дій тягнуть за собою з урахуванням усіх фактичних обставин в одних випадках кримінальну, в інших — адміністративну відповідальність.

У тих випадках, коли за порушення земельного законодавства не настає ні кримінальна, ні адміністративна відповідальність, можливе настання **дисциплінарної відповідальності**, яка являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Зазначена відповідальність застосовується на підставі загальних норм трудового законодавства за вчинені дисциплінарні проступки земельно-правового характеру. Вона настає за порушення особами трудових обов'язків, які стосуються земельних інтересів. Об'єктом дисциплінарних проступків у галузі земельного права є земельний правопорядок. Суб'єктами такої відповідальності виступають лише ті працівники та посадові особи підприємств, установ та організацій, до чийх трудових обов'язків входить додержання вимог земельно-правових норм.

Якщо внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх **матеріальна відповідальність**. Вона передбачає відшкодування матеріальної шкоди або компенсування заподіяних збитків, завданих підприємству працівниками і посадовими особами цього підприємства в результаті порушення ними земельного законодавства.

Контрольні питання

1. *Що являє собою земельне правопорушення?*
2. *Які елементи входять до складу земельного правопорушення?*
3. *За які порушення земельного законодавства передбачена відповідальність?*
4. *На які види можна поділити земельні правопорушення?*
5. *Розкрийте суть поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення.*



6. *На які види поділяється юридична відповідальність за порушення земельного законодавства?*
7. *Розкрийте зміст цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства.*
8. *Розкрийте зміст адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
9. *Розкрийте зміст кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
10. *Розкрийте зміст дисциплінарної відповідальності за порушення земельного законодавства.*

Тема 16. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ

16.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення

Землі сільськогосподарського призначення займають особливе місце в структурі земельного фонду України. Це найважливіша із усіх категорій земель. Головною особливістю її є те, що земля тут виступає основним засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тваринництва, а також сировини для промисловості. Згідно з ч. 1 ст. 22 ЗКУ *землями сільськогосподарського призначення* визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, або призначені для цих цілей.

Під правовим режимом земель сільськогосподарського призначення розуміють встановлений законодавством України спеціальний порядок їх використання.

Усі землі, придатні для сільськогосподарського виробництва, мають пріоритетний режим використання. Це означає, що вони повинні надаватися в першу чергу для сільськогосподарського використання (ст. 23 ЗКУ). Визначення придатності земель для потреб сільського господарства провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. Ці землі не повинні використовуватись для інших потреб.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній



електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Пріоритетність правового режиму земель сільськогосподарського призначення передбачає необхідність їх цільового використання, а основним і першочерговим обов'язком власників земельних ділянок є забезпечення використання їх за цільовим призначенням, що чітко закріплено у ст. 90 ЗКУ.

Особливістю правового режиму земель сільськогосподарського призначення є спеціальна визначеність кола суб'єктів цього виду землекористування та наявність спеціальних вимог щодо них. Землі сільськогосподарського призначення згідно з ч. 3 ст. 22 ЗКУ передаються у власність або надаються у користування:

- громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським підприємствам – для організації товарного сільськогосподарського виробництва;
- сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам – для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;
- несільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям та об'єднанням громадян – для ведення підсобного сільського господарства;
- оптовим ринкам сільськогосподарської продукції – для розміщення власної інфраструктури.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземним громадянам, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Перераховані суб'єкти можуть лише орендувати ці землі.

Основними суб'єктами права власності та права користування на землі сільськогосподарського призначення є громадяни України, яким вони надаються для задоволення в основному потреб їх родин у продуктах харчування, а також для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського



виробництва, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби.

Особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка належить до підприємницької і проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних стосунках і спільно проживають з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використання майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму. Для ведення особистого селянського господарства використовуються земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектарів, передані фізичним особам у власність або в оренду у встановленому законом порядку. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянам для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ч. 2 ст.121 ЗКУ). Закон не виключає також можливості виділення таких земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) єдиним масивом. Відповідно до п. 13 Перехідних положень ЗКУ на період до 1 січня 2015 року громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Причому ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Громадяни можуть бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для садівництва. Займатися садівництвом громадяни можуть як індивідуально, так і колективно, створюючи садівницькі товариства. Для цього вони мають право безоплатно набути у приватну власність або на умовах оренди земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності у розмірі не більше 0,12 гектара. Ці землі можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будівель, господарських споруд тощо. Громадянин – член садівницького товариства може приватизувати земельну ділянку без згоди на це інших членів товариства.

Громадяни та їх об'єднання можуть орендувати земельні ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення



городництва. На відміну від садівництва, це строковий вид землекористування. А тому на таких земельних ділянках заборонено закладати сади та інші багаторічні насадження, зводити капітальні будівлі і споруди. Дозволяється будувати лише тимчасові споруди, які після закінчення строку оренди підлягають знесенню їх власниками.

Громадяни можуть також бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для сінокосіння і випасання худоби (ст. 34 ЗКУ). Для цього вони можуть орендувати відповідні земельні ділянки. Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища.

Суб'єктами права власності та права користування на землі сільськогосподарського призначення можуть бути також певні юридичні особи. Основні площі таких земель займають підприємства та організації, які безпосередньо ведуть сільськогосподарське виробництво, – сільськогосподарські товаровиробники. Це – фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні сільськогосподарські підприємства, аграрні господарські товариства, агрофірми тощо.

Більшість суб'єктів, які використовують землі сільськогосподарського призначення, були створені внаслідок паювання земель і реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств. Загальним для всіх таких суб'єктів є їх безпосередній зв'язок з сільськогосподарським виробництвом і ведення його переважно на ринкових товарних засадах. До певних суб'єктів використання земель сільськогосподарського призначення, перш за все тих, хто здійснює товарне сільськогосподарське виробництво, особливо фермерів, висуваються спеціальні вимоги (наявність сільськогосподарської освіти, відповідного досвіду роботи, здатність вести господарство тощо).

Відповідно до ст. 31 ЗКУ землі фермерського господарства можуть складатися із:

а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;



- б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни – члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю). А згідно зі ст. 32 ЗКУ громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Це право не поширюється на громадян, які раніше набули права на земельну частку (пай).

Земельний кодекс України дає право на використання земель сільськогосподарського призначення також сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства. Для несільськогосподарських підприємств, установ та організацій землі сільськогосподарського призначення можуть надаватися лише для ведення підсобного сільського господарства, тобто для не основної, а додаткової і незначної за обсягом діяльності.

Згідно зі ст. 24 ЗКУ суб'єктами сільськогосподарського землекористування є також державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації, яким надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У ст. 25 ЗКУ передбачена можливість приватизації земель згаданих підприємств, установ та організацій. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються їх працівникам, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).



Причому, землі у приватну власність зазначеним особам передаються безоплатно.

16.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови

Згідно зі ст. 38 ЗКУ до *земель житлової та громадської забудови* належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд та інших об'єктів загального користування. Тобто ці землі використовуються як просторово-територіальний базис, призначений для розміщення житлових і громадських об'єктів.

Наведене визначення поняття земель житлової та громадської забудови є не зовсім повним. До цих земель мають належати не тільки земельні ділянки, що їх використовують для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, а й ті, що забезпечують належну експлуатацію цих об'єктів та призначені для зазначених цілей відповідно до містобудівної документації.

Здійснення житлової забудови пов'язане з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом і благоустроєм жилих будівель і споруд. Житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території вважається земельний масив, у межах якого зосереджений житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Самостійним і домінуючим елементом житлової забудови є жилі будинки. Зазначені об'єкти нерухомості нерозривно пов'язані із землею, розташовані на відповідних земельних ділянках, призначених для їх подальшого обслуговування.

Чинне законодавство розрізняє садибну та несадибну житлову забудову. При формуванні садибної забудови за основу беруть об'єкти нерухомості (будинки садибного типу), які розміщені на індивідуально визначених земельних ділянках, що перебувають у користуванні на умовах оренди чи власності окремих громадян (присадибні земельні ділянки). Така забудова поширена в сільській місцевості. До несадибної належить забудова, яка в основному представлена багатоквартирними жилими будинками, розміщеними на земельних ділянках, що не належать окремим громадянам ні на



праві користування, ні на праві власності. Суб'єктом, носієм земельних прав у даному випадку виступає відповідна юридична особа. До несадибної забудови відносять також земельні ділянки, на яких розміщені житлово-будівельні (житлові) і гаражно-будівельні кооперативи, а також індивідуальні гаражі, готелі, гуртожитки тощо.

Громадську забудову становлять об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення, які розташовані на відповідних земельних ділянках. До таких об'єктів відносять: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, фізкультурно-спортивні споруди, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Не виключається, що деякі об'єкти соціально-культурного призначення можуть бути розташовані у межах житлової забудови. Характерною рисою правового режиму зазначених земельних ділянок є те, що вони призначені для задоволення суспільних потреб та публічних інтересів.

У складі земель житлової та громадської забудови в межах населених пунктів особливе місце посідають землі, зайняті іншими об'єктами загального користування. До них належать вулиці, провулки, проїзди, дороги, площі, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження відходів тощо. Земельний кодекс відносить їх до земель комунальної власності, що не підлягають передачі у приватну власність. Експлуатація цих земель здійснюється на безоплатній основі. Порядок їх використання визначається органами місцевого самоврядування.

До земель житлової та громадської забудови належать не лише земельні ділянки, зайняті житловими і громадськими будівлями, спорудами та об'єктами загального користування і призначені для їх обслуговування, а й ті, які відповідно до містобудівної документації підлягають забудові житловими, комунально-побутовими і соціально-культурними будівлями та спорудами, а також іншими об'єктами загального користування. Вони можуть знаходитися в запасі та складати резерв земельних площ, призначених для будівництва і благоустрою, зберігаючи статус земель житлової та громадської забудови.



Використання земель житлової та громадської забудови відповідно до ст. 39 ЗКУ здійснюється згідно з генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з додержанням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Генеральний план населеного пункту є основним містобудівним документом, що визначає порядок використання земель житлової та громадської забудови. На його підставі визначаються межі міст, селищ та сіл. Він передбачає співвідношення забудованих та незабудованих частин міських та сільських поселень. Генеральний план населеного пункту є єдиним містобудівним документом, для розробки, погодження, розгляду та затвердження якого передбачена спеціальна процедура.

У генеральному плані населеного пункту визначаються основні напрями використання земельних площ для житлового будівництва і громадської забудови, розвитку інженерної і транспортної мереж, здійснення зеленого будівництва і благоустрою, розміщення комунальних, соціальних та інших об'єктів інфраструктури, збереження ландшафтно-рекреаційних зон та історико-культурної спадщини міст, селищ та сіл. У ньому передбачаються потреби у земельних площах, види будівництва, черговість та пріоритетність забудови територій, а також перспективи розвитку населеного пункту і потреби у земельних площах для розширення його меж.

До містобудівної документації відноситься також *план земельно-господарського устрою*. Він розробляється на підставі генерального плану населеного пункту і затверджується органами місцевого самоврядування. Цей план охоплює заходи організаційно-технічного характеру, спрямовані на раціональне використання освоєних земель та впорядкування нових земельних площ, забезпечення їх охорони від негативного природного і техногенного впливу, інженерно-технічного захисту території тощо.

У плані земельно-господарського устрою містяться відомості про кількісні та якісні характеристики земельних ділянок, їх розподіл за основним цільовим призначенням, належністю на праві власності та наданні у користування. У ньому передбачається режим використання земельних ділянок санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони джерел водопостачання, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, зон залягання корисних копалин, а



також житлових, виробничих, рекреаційних та інших територій населеного пункту, які підлягають особливій охороні. Важливими заходами, передбачуваними планом земельно-господарського устрою, є визначення напрямів тимчасового використання земельних площ перспективної забудови.

Обов'язковими вимогами земельного законодавства щодо раціонального використання земель житлової та громадської забудови є додержання державних стандартів і норм, а також регіональних та місцевих правил забудови. Закон надає їм юридично обов'язкового характеру, наголошуючи на необхідності їх безумовного додержання під час планування та забудови земель населених пунктів.

Земельні ділянки із земель житлової та громадської забудови передаються у власність або надаються в оренду під забудову громадянам для індивідуального чи колективного використання. У першому випадку земельні ділянки використовуються громадянами для індивідуального будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. У другому — йдеться про земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів.

На підставі ст. 40 ЗКУ громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених земельним законом.

Згідно зі ст. 121 ЗКУ для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) громадяни України можуть безоплатно отримати у селах земельні ділянки розміром не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га. Максимальний же розмір земельних ділянок, які громадяни України мають право отримати в населених пунктах незалежно від їх категорії для будівництва індивідуальних гаражів, становить не більше 0,01 га. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

Відповідно до ст. 41 ЗКУ житлово-будівельним (житловим) і гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої



влadı або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Крім того, ці кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Землі житлової та громадської забудови у містах та в інших густозаселених населених пунктах в основному зайняті багатоквартирними і багатоповерховими будинками з великою кількістю різноманітних будівель та споруд, призначених для їх обслуговування. Навколо багатоквартирних будинків немає садіб, проте є прибудинкові території, призначені для їх обслуговування.

Згідно з ч. 1 ст. 42 ЗКУ земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Вони здійснюють забудову цих ділянок, їх благоустрій, охорону від негативних впливів природного і техногенного характеру тощо.

Як зазначено в ч. 2 ст. 42 ЗКУ, у разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. Причому земельна ділянка приватизованого жилого будинку у зазначених випадках надається в орендне користування з усіма наслідками платного землекористування.

Умови і порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належних до них будівель, споруд і прибудинкових територій визначаються співвласниками цих будинків. Розміри та конфігурація ділянок, переданих на праві власності або наданих на умовах орендного землекористування, визначаються на підставі проектів поділу території кварталу або мікрорайону та землевпорядної документації.



16.3. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Землі природно-заповідного фонду — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 43 ЗКУ).

Відповідно до ст. 44 ЗКУ до земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки — пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Залежно від екологічної, наукової або історико-культурної цінності розрізняють землі природно-заповідного фонду загальнодержавного і місцевого значення. Землі природних і біосферних заповідників та національних природних парків є землями природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, а землі заказників, пам'яток природи, ботанічних садів, дендрологічних парків, парків — пам'яток садово-паркового мистецтва можуть мати статус земель як загальнодержавного, так і місцевого значення. Землі регіональних ландшафтних парків і заповідних урочищ — це землі виключно місцевого значення. Віднесення об'єктів природно-заповідного фонду до об'єктів загальнодержавного чи місцевого значення відповідно до ст. 39 Закону України „Про охорону навколишнього природного середовища” означає відповідне віднесення земельних ділянок до природних об'єктів загальнодержавного чи місцевого значення і впливає на їх правовий режим.

Згідно з ч. 1 ст. 45 ЗКУ землі природно-заповідного фонду можуть знаходитись у державній, комунальній та приватній власності. А відповідно до ст. 4 Закону України „Про природно-заповідний фонд України” землі природних заповідників, заповідні зони біосферних заповідників, землі й інші природні ресурси, надані національним природним паркам, можуть знаходитись лише у



державній власності. Усі інші землі природно-заповідного фонду можуть знаходитись як у державній, так і в комунальній та приватній власності.

Землі природно-заповідного фонду за умови додержання законодавчих обмежень можуть використовуватися у природоохоронних, науково-дослідних, оздоровчих, рекреаційних, освітньо-виховних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього природного середовища. Ці основні види використання земель та об'єктів природно-заповідного фонду, а також використання їх для заготівлі деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливства, рибальства тощо можуть здійснюватися лише за умови, що таке використання не суперечить цільовому призначенню земель та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони земель, відтворення та використання природних комплексів, розташованих на цих землях.

Крім законодавчих обмежень у використанні земель природно-заповідного фонду діють також положення про природні та біосферні заповідники, національні природні й регіональні ландшафтні парки, заказники, ботанічні сади, дендропарки і зоопарки. Вони розробляються і затверджуються для територій та об'єктів загальнодержавного значення — Мінекоресурсів, а для територій і об'єктів місцевого значення — його територіальними органами. Завдання й особливості природоохоронного режиму земель пам'яток природи і заповідних урочищ визначаються на підставі їх первинних облікових документів. Щодо земель парків — пам'яток садово-паркового мистецтва, то їх режим може бути визначений як у положенні про такі парки, так і в їх первинних облікових документах.

Специфіка управління землями природно-заповідного фонду полягає у наявності спеціальних органів управління, особливого порядку виникнення і припинення прав на ці землі та їх обліку. Крім Держкомзему управління землями природно-заповідного фонду здійснюють Мінекоресурсів України через Державну службу заповідної справи та адміністрації об'єктів природно-заповідного фонду відповідно до ст. 12 Закону України „Про природно-заповідний фонд України”. Однак останні створюються не на всіх об'єктах. Тому окремі землі природно-заповідного фонду можуть



знаходиться в управлінні тих підприємств, установ, організацій, до відання яких вони належать.

Правовий режим об'єктів природно-заповідного фонду передбачає створення навколо них охоронних зон для забезпечення їх охорони та запобігання негативному впливу на них господарської діяльності.

Згідно з ч. 1 ст. 46 ЗКУ до *земель іншого природоохоронного призначення* належать земельні ділянки, у межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність. Їх охорона здійснюється відповідно до ст. 6 Закону України „Про природно-заповідний фонд України”, яка передбачає, що території й об'єкти, які мають особливу наукову цінність, підлягають комплексній охороні, порядок здійснення якої визначається положенням про кожну з таких територій чи про кожен об'єкт, яке згідно з цим Законом має затверджуватись Міністерством.

16.4. Правовий режим земель оздоровчого призначення

Відповідно до ст. 47 ЗКУ до *земель оздоровчого призначення* належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. Це, зокрема, курорти, лікувально-оздоровчі місцевості та інші подібні території.

Причому треба зазначити, що лікувальні властивості мають, як правило, не самі землі, а тільки лікувально-оздоровча місцевість, тобто природна територія, що має лікувальні ресурси, такі як мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

Під курортом розуміється освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, яка має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі й споруди з об'єктами інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні (ст. 1 Закону України „Про курорти”).

На територіях лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів встановлюються округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони. У межах кожного такого округу забороняються передача



земельних ділянок у власність і надання їх у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною лікувальних властивостей природних ресурсів і відпочинком населення.

На землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Так, залежно від зон округів санітарної охорони на землях оздоровчого призначення забороняється: користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, проведення будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс тощо.

Згідно з ч. 1 ст. 49 ЗКУ землі оздоровчого призначення можуть знаходитись у державній, комунальній та приватній власності.

Чинне законодавство забороняє приватизацію земель оздоровчого призначення, на яких розташовані курорти державного значення, що перебувають у державній або комунальній власності на момент прийняття Закону України „Про курорти” від 5 жовтня 2000 р.

Земельні ділянки оздоровчого призначення курортів використовуються у порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту з додержанням вимог статей 31—33 Закону України „Про курорти”. Будівництво на землях курортів нових і розширення діючих промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних із задоволенням потреб відпочивальників і місцевого населення, курортного та житлового будівництва, або таких, що можуть негативно вплинути на природні лікувальні фактори, забороняється.

16.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення

Відповідно до ст. 50 ЗКУ *землі рекреаційного призначення* – це землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Склад земель рекреаційного призначення визначено у ст. 51 ЗКУ. Відповідно до неї до цих земель належать: земельні ділянки зелених



і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Необхідно звернути увагу на те, що у цій статті не наводиться вичерпного переліку земель рекреаційного призначення. До них можуть належати й інші землі, а саме: землі, що використовуються для здійснення туристичних походів і подорожей, відпочинку населення, проведення спортивних заходів, огляду мальовничих ландшафтів та історичних пам'яток, проведення спостережень за сезонними явищами у природі, для стаціонарного розміщення ігрових і розважальних центрів, тощо. Іншими словами, до складу земель рекреаційного призначення входять землі, на яких розташовані окультурені природні чи штучно створені об'єкти, призначені для відпочинку населення, а також здійснення спортивної та туристичної діяльності.

Необхідно розділяти поняття земель рекреаційного призначення і рекреаційних зон. Поняття рекреаційної зони ширше поняття земель рекреаційного призначення: рекреаційні зони можуть утворюватися не тільки на землях рекреаційного призначення, а й на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землях водного фонду і землях лісогосподарського призначення.

Відповідно до ст. 162 ЗКУ землі рекреаційного призначення підлягають особливій охороні. Оскільки вони є складовою частиною національної екологічної мережі України, на них поширюється правовий режим, передбачений для її територій. На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (ч. 2 ст. 52 ЗКУ).

Землі рекреаційного призначення можуть використовуватися як для довгострокового, так і для короткострокового відпочинку населення. Короткостроковий відпочинок організовується, як



правило, на землях, що не мають спеціально створених умов для довгострокового відпочинку. Це легкодоступні окультурені природні рекреаційні ресурси: зелені зони, парки і лісопарки, мальовничі ландшафти тощо. На землях, призначених для довгострокового відпочинку, як правило, розміщуються різні соціально-культурні, туристичні, спортивно-оздоровчі й інші рекреаційні установи, у яких забезпечені умови для тривалого проживання відпочивальників.

Залежно від розташування можна виділити три види земель рекреаційного призначення: а) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку в межах населених пунктів; б) землі приміських та зелених зон; в) землі, на яких розташовані зони оздоровчого відпочинку населення за межами населених пунктів.

Відповідно до ч. 1 ст. 52 ЗКУ землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Приватні власники можуть створювати будинки відпочинку, туристичні комплекси, ігрові центри, розважальні й інші рекреаційні об'єкти, а тому законодавче закріплення їх права на приватну власність на землі рекреаційного призначення є цілком виправданим. Проте треба мати на увазі, що згідно з п. „а” ч. 3 ст. 83 ЗКУ землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари тощо) не можуть передаватися з комунальної у приватну власність, що означає заборону приватизації цих земель. Суб'єкти права власності повинні володіти, користуватися і розпоряджатися землями рекреаційного призначення з додержанням встановленого законодавством і землевпорядною документацією їх правового режиму.

Право державної, комунальної та приватної власності на землі рекреаційного призначення набувається та реалізується різними суб'єктами на основі Конституції України, інших законів у порядку, передбаченому ЗКУ (статті 78 – 91, 116 – 129, 131, 132).

Порядок надання у користування або у власність земель рекреаційного призначення для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації відбувається на загальних умовах, передбачених ст. 116 ЗКУ.

Право користування землями рекреаційного призначення здійснюється у двох формах – загального і спеціального користування. Загальне користування цими землями здійснюється



громадянами безоплатно у порядку, передбаченому законодавством і визначеному місцевими радами. Це користування парками, скверами, бульварами тощо в населених пунктах; користування водами в оздоровчих цілях у місцях, що створюються радами згідно зі ст. 64 Водного кодексу України; користування сприятливим кліматом. Оплата рекреаційних послуг відпочиваючими не робить їх суб'єктами плати за землю. Спеціальне користування землями рекреаційного призначення здійснюють громадяни та суб'єкти підприємницької діяльності на підставі рішень місцевих органів влади та органів самоврядування з метою організації рекреаційної та пов'язаної з нею іншої діяльності. Спеціальне використання земель рекреаційного призначення здійснюється на правах власності, оренди землі, постійного землекористування та на інших правових підставах. Суб'єкти права спеціального використання зазначених земель користуються правами на них, а також зобов'язані вносити плату за це згідно з законодавством України.

16.6. Правовий режим земель історико-культурного призначення

До *земель історико-культурного призначення* належать землі, на яких розташовані: а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні цивільні та військові кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями; б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскельні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянок історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів; в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонова забудова.

Правовий режим земель історико-культурного призначення крім земельного встановлюється й законодавством про охорону культурної спадщини, зокрема Законом України „Про охорону культурної спадщини”.



Відповідно до ч. 1 ст. 54 ЗКУ землі історико-культурного призначення можуть знаходитись у державній, комунальній та приватній власності. Однак згідно з п. „в” ч. 3 ст. 83 ЗКУ землі під об’єктами історико-культурного призначення, що мають особливу цінність, не можуть передаватися з комунальної у приватну власність. Водночас згідно з п. „в” ч. 3 ст. 84 ЗКУ землі історико-культурного призначення, які мають національне або загальнодержавне значення, не можуть передаватися з державної у комунальну власність.

При цьому законодавство не перешкоджає оренді чи передачі у користування на інших правових підставах зазначених видів земель за умови погодження цього питання з Державною службою охорони культурної спадщини Мінікультури України та у встановленому порядку оформлення охоронних договорів. Решта земель історико-культурного призначення підлягає приватизації на загальних підставах.

Суб’єкти права власності повинні володіти, користуватися і розпоряджатися землями історико-культурного призначення з дотриманням встановленого законодавством і землевпорядною документацією правового режиму цих земель. Розпорядження цими землями здійснюється за погодженням з Державною службою охорони культурної спадщини. Особі, яка набула право володіння, користування чи управління земельною ділянкою з розташованою на ній пам’яткою, забороняється передавати її у володіння, користування чи управління іншим особам. Це правило не поширюється на наймачів жилого будинку, що знаходиться у державній або комунальній власності.

Згідно зі ст. 38 Закону України „Про охорону навколишнього природного середовища” використання земель історико-культурного призначення буває загальним і спеціальним. Перше, як правило, здійснюється відвідувачами об’єктів культурної спадщини, які користуються такими землями безоплатно за умови дотримання встановленого для них режиму, а друге — на праві власності, оренди землі, постійного чи тимчасового безоплатного землекористування, повного господарського відання, оперативного управління землею та на інших правових підставах.

Землі історико-культурного призначення віднесено до особливо цінних земель України. Відповідно до ст. 162 ЗКУ вони підлягають

особливій охороні. Вилучення таких земель для інших цілей не допускається, за винятком випадків, визначених ч. 2 ст. 150 ЗКУ.

Органи охорони культурної спадщини зобов'язані забороняти будь-яку діяльність, що загрожує збереженню пам'яток культури чи порушує їх правовий режим. Розпорядження цих органів є обов'язковими для всіх фізичних і юридичних осіб. Такі ж повноваження мають органи місцевого самоврядування, на території яких немає органів охорони культурної спадщини.

Згідно з ч. 2 ст. 54 ЗКУ навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів встановлюються охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає чи може вплинути на додержання режиму використання цих земель. Межі та режими використання цих зон визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються Державною службою охорони культурної спадщини згідно з державними будівельними нормами. У межах зон охорони пам'яток забороняється проведення містобудівних, архітектурних і ландшафтних перебудов, а також будівельних, меліоративних робіт без дозволу територіального органу охорони культурної спадщини й погодження з Інститутом археології НАН України. Розташовані на території зазначених зон підприємства, що шкідливо впливають на їх стан, мають бути закриті або перепрофільовані.

16.7. Правовий режим земель лісогосподарського призначення

Відповідно до ч. 1 ст. 55 ЗКУ до *земель лісогосподарського призначення* належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті: зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Згідно зі ст. 56 ЗКУ землі лісогосподарського призначення можуть знаходитись у державній, комунальній та приватній



власності. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і ділянок комунальної власності у державну проводиться у порядку, передбаченому ЗКУ для юридичних осіб. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Громадяни та юридичні особи з дотриманням встановленого порядку можуть набувати у власність ділянки деградованих і малопродуктивних земель для їх заліснення. Порядок надання їм у власність зазначених угідь для заліснення аналогічний порядку надання інших земельних ділянок лісогосподарського призначення. ЗКУ не визначає розмірів деградованих і малопродуктивних земель, які можуть передаватися для заліснення у власність. Це питання повинне вирішуватись у кожному випадку з урахуванням конкретних умов.

Відповідно до ч. 1 ст. 57 ЗКУ земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

Згідно зі ст. 17 Лісового кодексу України (ЛКУ) ліси надаються в постійне користування на підставі рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з органами виконавчої влади з питань лісового господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища АР Крим, територіальними органами центральних органів виконавчої влади з питань лісового господарства та з питань охорони навколишнього природного середовища.

Право постійного користування лісами посвідчується державним актом на право постійного користування земельною ділянкою.

Об'єктом тимчасового користування можуть бути всі ліси, що перебувають у державній, комунальній або приватній власності.



Тимчасове користування лісами може бути: довгостроковим – терміном від одного до п'ятдесяти років і короткостроковим – терміном до одного року (ст. 18 ЛКУ).

Довгострокове тимчасове користування лісами – засноване на договорі строкове платне використання лісових ділянок, які виділяються для потреб мисливського господарства, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, проведення науково-дослідних робіт.

Довгострокове тимчасове користування лісами державної та комунальної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок у постійних користувачів лісами на підставі рішення відповідних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийнятого в межах їх повноважень за погодженням з постійними користувачами лісами та органом виконавчої влади з питань лісового господарства АР Крим, територіальними органами центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Довгострокове тимчасове користування лісами приватної власності здійснюється без вилучення земельних ділянок шляхом укладення між власником лісів та тимчасовим лісокористувачем договору, який підлягає реєстрації в органі виконавчої влади з питань лісового господарства АР Крим, територіальних органах центрального органу виконавчої влади з питань лісового господарства.

Короткострокове тимчасове користування лісами для заготівлі другорядних лісових матеріалів, побічних лісових користувань та інших потреб, передбачених ЛКУ, здійснюється без вилучення земельних ділянок у власника лісів, постійного лісокористувача на підставі спеціального дозволу, що видається власником лісів, постійним лісокористувачем підприємствам, установам, організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам.

Використання лісових ресурсів за ст. 65 ЛКУ може здійснюватися в порядку загального і спеціального використання. У порядку загального використання громадяни мають право в лісах державної та комунальної власності, а також за згодою власника в лісах приватної власності вільно перебувати, безоплатно без видачі спеціального дозволу збирати для власного споживання дикорослі



трав'яні рослини, квіти, ягоди, горіхи, гриби тощо, крім випадків, передбачених законодавством. При цьому вони зобов'язані виконувати вимоги пожежної безпеки у лісах, користуватися вищезазначеними лісовими ресурсами у строки, встановлені державними лісгосподарськими органами, і способами, що не завдають шкоди відтворенню цих ресурсів.

У порядку спеціального використання можуть здійснюватися такі види використання лісових ресурсів: заготівля деревини в порядку рубок головного користування; заготівля другорядних лісових матеріалів; побічні лісові користування; використання корисних властивостей лісів для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, потреб мисливського господарства, проведення науково-дослідних робіт. Спеціальне використання лісових ресурсів здійснюється в межах лісових ділянок, виділених для цієї мети.

16.8. Правовий режим земель водного фонду

Згідно зі ст. 58 ЗКУ і ст. 4 Водного кодексу України до **земель водного фонду** належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів. Як видно з наведеного визначення, землі водного фонду розділяються на дві частини: безпосередньо покриті водою (водопокриті) і прилегли до водойм (призначені для використання й охорони вод).

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, розміри яких визначаються за проектами землеустрою.

Землі водного фонду можуть використовуватися землекористувачами на праві власності, праві постійного користування і на умовах оренди.

Згідно з ч. 1 ст. 59 ЗКУ зазначені землі можуть знаходитися у державній, комунальній і приватній власності. У ст. 5 Водного



загальнодержавного і місцевого значення. Такий поділ об'єктів обумовлює особливості правового регулювання їх використання та охорони.

До водних об'єктів загальнодержавного значення належать: внутрішні морські води, територіальне море, поверхневі води (озера, водосховища, річки, канали), що знаходяться і використовуються в межах більш як однієї області, а також їх притоки, водні об'єкти у межах природно-заповідного фонду загальнодержавного значення й ті, що віднесені до лікувальних.

До водних об'єктів місцевого значення належать поверхневі води, що знаходяться і використовуються в межах однієї області і не віднесені до об'єктів загальнодержавного значення.

У державній власності знаходяться землі водного фонду, зайняті водними об'єктами загальнодержавного значення, та прилеглі до них, що задовольняють державні й суспільні потреби. У комунальній власності можуть знаходитися землі, зайняті водними об'єктами місцевого значення, і прилеглі до них, які задовольняють суспільні потреби.

Відповідно до ч. 2 ст 59 ЗКУ громадянам і юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватися у приватну власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Землі водного фонду можуть використовуватися землекористувачами на праві постійного користування. Відповідно до ч. 3 ст. 59 ЗКУ у постійне користування такі землі можуть надаватися за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування лише державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами тощо. Усім іншим юридичним та фізичним особам землі водного фонду в постійне користування не надаються. Вони можуть користуватися землями цієї категорії лише на умовах оренди.



Органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передавати громадянам і юридичним особам на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота й острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт тощо.

Використання земельних ділянок водного фонду для рибальства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами.

Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Відповідно до ч. 2 ст. 60 ЗКУ прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною: для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари — 25 метрів; для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари — 50 метрів; для великих річок, водосховищ на них та озер — 100 метрів. Якщо крутизна схилів перевищує три градуси, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Згідно з ч. 3 ст. 60 ЗКУ розмір та межі прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюються за проектами землеустрою, а в межах населених пунктів — з урахуванням містобудівної документації.

Користування землями прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм і на островах здійснюється в режимі обмеженої господарської діяльності. Ці смуги є природоохоронними територіями, на яких забороняється діяльність, що негативно впливає чи може вплинути на стан смуг, а також суперечить їх призначенню.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм і на островах забороняється: розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив;



влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних і лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів і стоянок автомобілів; влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

На території зазначених смуг допускається розміщення об'єктів водопостачання, рекреації, рибного і мисливського господарств, а також гідротехнічних, гідрометричних і лінійних споруд за наявності дозволу на природокористування. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, які не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню зі смуг.

Прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів входять у зону санітарної охорони морів і можуть використовуватися лише для будівництва санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією. У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється: влаштування полігонів побутових і промислових відходів і накопичувачів стічних вод; вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу; полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів; застосування сильнодіючих пестицидів.

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних і осушувальних систем, гідротехнічних та гідрометричних споруд, водойм і гребель згідно з ч. 1 ст. 63 ЗКУ на берегах річок виділяються земельні ділянки смуг відведення з особливим режимом використання. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються відповідно до проектів, які розробляються і затверджуються водокористувачами за погодженням зі спеціально уповноваженими державними органами з питань екології і природних ресурсів, земельних ресурсів і водного господарства. Земельні ділянки у межах зазначених смуг надаються для створення



водоохоронних лісонасаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо.

Відповідно до ч. 1 ст. 64 ЗКУ берегові смуги водних шляхів встановлюються на судноплавних водних шляхах за межами населених пунктів для проведення робіт, пов'язаних із судноплавством. Їх розміри визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.

16.9. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Згідно зі ст. 65 ЗКУ *землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення* визнаються земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Зазначені землі непридатні для ведення сільського господарства або є сільськогосподарськими угіддями гіршої якості. Землі цієї категорії поділяються на самостійні види (підкатегорії): землі промисловості, землі транспорту, землі зв'язку, землі енергетики, землі оборони, землі іншого призначення. Критерієм такого поділу земель є характер спеціальних завдань, для здійснення яких призначені і надаються відповідні земельні ділянки підприємствам, установам та організаціям.

Характерною ознакою правового режиму земель даної категорії є те, що вони виступають просторово-операційним базисом для розміщення об'єктів і споруд різного господарського призначення і не є сільськогосподарськими, тобто засобом виробництва у сільському господарстві.

До *земель промисловості* належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ст. 66 ЗКУ). Саме на цих землях підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр та ін. У зв'язку з цим серед промислових



підприємств розрізняють, такі, що виробляють продукцію, оборонні, добувні тощо.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Розміри земельних ділянок, що надаються для потреб промисловості, мають бути всебічно обґрунтованими і мінімально необхідними. Вони визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення відповідних земельних ділянок здійснюється поетапно з урахуванням черговості будівництва і фактичного освоєння земель.

Надання земельних ділянок підприємствам гірничодобувної промисловості для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться, по-перше, після оформлення у встановленому порядку права користування надрами, по-друге, після відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

До *земель транспорту* ст. 67 ЗКУ відносить землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Землями залізничного транспорту є землі, надані його підприємствам і організаціям. До їх складу входять землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства та іншими об'єктами, які створюються для обслуговування залізничного транспорту.

До *земель морського транспорту* належать землі, надані під морські порти з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту; гідротехнічні споруди і засоби навігаційної обстановки; судноремонтні заводи, майстерні, бази, склади, радіоцентри;



службові та культурно-побутові будівлі та інші споруди, призначені для обслуговування морського транспорту.

Відповідно до ст. 70 ЗКУ до складу земель річкового транспорту належать землі, надані під порти, спеціалізовані причали, пристані й затони з усіма технічними спорудами та устаткуванням, призначеними для обслуговування річкового транспорту; пасажирські вокзали, павільйони і причали; судноплавні канали, судноплавні, енергетичні та гідротехнічні споруди, службово-технічні будівлі; берегоукріплювальні споруди й насадження; вузли зв'язку, радіоцентри та радіостанції; будівлі, берегові навігаційні знаки, судноверфі та інші об'єкти, що забезпечують роботу річкового транспорту.

Землі автомобільного транспорту поділяються на два види: власне землі автомобільного транспорту і землі дорожнього господарства.

До *земель автомобільного транспорту* належать землі, надані під споруди та устаткування енергетичного, гаражного і паливороздавального господарств, автовокзали, автостанції, лінійні виробничі споруди, службово-технічні будівлі, станції технічного обслуговування, автозаправні станції, автотранспортні, транспортно-експедиційні підприємства, авторемонтні заводи, бази та інші об'єкти, які забезпечують роботу автомобільного транспорту.

Землями дорожнього господарства є землі, надані під проїзну частину, узбіччя, земляне полотно, декоративне озеленення, резерви, кювети, мости, тунелі, транспортні розв'язки, водопропускні споруди, підпірні стінки, інші споруди та обладнання в межах смуги відведення. До складу цих земель входять також землі, які знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг (паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди, майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу тощо).

До *земель авіаційного транспорту* належать землі, надані під аеропорти, аеродроми, відокремлені споруди (об'єкти управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисні та інші



споруди), вертольотні станції, ремонтні заводи цивільної авіації, майданчики для експлуатації повітряних суден та інші службово-технічні території з будівлями і спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту. Для забезпечення безпеки польотів повітряних суден на приаеродромній території відповідно до закону запроваджується особливий режим використання земель.

До *земель трубопровідного транспорту* ст. 73 ЗКУ відносить земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди підземних трубопроводів.

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання пошкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти встановлюються охоронні зони. Земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон, не вилучаються у їх власників і користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими Правилами охорони магістральних трубопроводів та в порядку, встановленому ЗКУ. На цих ділянках забороняється, зокрема, споруджувати жилі, громадські та дачні будинки і розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів тощо.

Відповідно до ст. 74 ЗКУ до *земель міського електротранспорту* належать землі під відокремленими трамвайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, коліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескалаторами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарства, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи міського електротранспорту.

До *земель зв'язку* належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку (ст. 75 ЗКУ).

Землі зв'язку можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних, підземних і підводних ліній електрозв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюючих споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній,



встановлюються охоронні зони, а у разі потреби створюються просіки.

Відповідно до ст. 76 ЗКУ **землями енергетичної системи** визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача. Ці землі задовольняють потреби електроенергетики.

Землі енергетичної системи можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Законодавством передбачено, що уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони. В цих зонах діють обмеження щодо використання земель. В них забороняється, зокрема, виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме: будувати житлові, громадські та дачні будинки, влаштовувати будь-які звалища, розпалювати вогнища, розміщувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів тощо.

Для гарантування безпеки населення, яке мешкає в районі розташування об'єктів електроенергетики, встановлюються санітарно-захисні зони, розміри і порядок використання яких визначається у нормативно-правових актах та проектах цих об'єктів, затверджених у встановленому порядку.

Згідно зі ст. 77 ЗКУ **землями оборони** визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Землі оборони включають земельні ділянки, які відведені для організації охорони державного кордону, дислокації військових частин, розміщення і функціонування підприємств та установ, діяльність яких безпосередньо пов'язана із забезпеченням обороноздатності країни чи окремих оборонних об'єктів та ін. Крім того, до земель оборони належать землі, зайняті військово-морськими базами, полігонами, військовими таборами, військовими складами тощо.



Цільове призначення земель оборони, характер їх використання та виконання ними специфічних соціально-економічних функцій зумовлює перебування їх тільки в державній та комунальній власності. Зазначені землі надаються у постійне користування відповідним суб'єктам.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів створюються зони особливого режиму використання земель, правовий режим яких закріплений ст. 115 ЗКУ. Метою створення таких зон є забезпечення належного функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Чинне законодавство не містить вичерпного переліку видів використання земель несільськогосподарського призначення, правовий режим яких визначається главою 13 ЗКУ. Зокрема, не визначено правовий режим земельних ділянок, використовуваних відповідними суб'єктами для розміщення об'єктів космічної інфраструктури (системи), полігонів для випробування різних видів зброї тощо. До цього переліку можна також додати землі Міністерства внутрішніх справ України, Державного департаменту України з питань виконання покарань та деякі інші.

Контрольні питання

1. Які землі відносяться до земель сільськогосподарського призначення?
2. Кому і для яких потреб надаються у власність або у користування землі сільськогосподарського призначення?
3. Чи можуть бути суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави?
4. На яких правових засадах можуть використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення громадяни України?
5. Які правові засади використання земель сільськогосподарського призначення особистими селянськими господарствами?



6. *Які правові засади використання земель сільськогосподарського призначення фермерськими господарствами?*
7. *На яких умовах і для яких потреб надаються землі сільськогосподарського призначення державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям?*
8. *Які землі належать до земель житлової та громадської забудови?*
9. *Які особливості правового режиму земель житлової забудови?*
10. *Які особливості правового режиму земель громадської забудови?*
11. *Які документи визначають порядок використання земель житлової та громадської забудови?*
12. *Які землі належать до земель природно-заповідного фонду та до земель іншого природоохоронного призначення?*
13. *Які особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення?*
14. *Які землі належать до земель оздоровчого призначення?*
15. *Що розуміють під лікувально-оздоровчою місцевістю і під курортом?*
16. *Які особливості правового режиму земель оздоровчого призначення?*
17. *Які землі відносяться до земель рекреаційного призначення?*
18. *Які особливості правового режиму земель рекреаційного призначення?*
19. *Які землі належать до земель лісгосподарського призначення?*
20. *Які особливості правового режиму земель лісгосподарського призначення?*
21. *Які землі належать до земель водного фонду?*
22. *Які особливості правового режиму земель водного фонду?*
23. *Які землі належать до земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони?*



6. ПЛАНИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Практичне заняття 1

Земельне право як самостійна галузь права (1 год.)

- 1.1. Поняття, предмет і метод земельного права.
- 1.2. Земельно-правові норми і земельно-правові відносини.
- 1.3. Джерела земельного права.
- 1.4. Система земельного права.
- 1.5. Розв'язування типових ситуацій.

Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин (1 год.)

- 1.6. Повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим і місцевих рад в галузі земельних відносин.
- 1.7. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин.
- 1.8. Повноваження органів виконавчої влади в галузі земельних відносин.
- 1.9. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 2

Право приватної власності на землю (2 год.)

- 2.1. Право приватної власності на землю громадян.
- 2.2. Право приватної власності на землю юридичних осіб.
- 2.3. Підстави набуття громадянами та юридичними особами права приватної власності на земельні ділянки.
- 2.4. Право спільної власності на земельну ділянку.
- 2.5. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 3

Право комунальної власності на землю (1 год.)

- 3.1. Поняття та загальна характеристика права комунальної власності на землю.
- 3.2. Об'єкти та суб'єкти права комунальної власності на землю.
- 3.3. Підстави набуття права комунальної власності.
- 3.4. Розв'язування типових ситуацій.



Право державної власності на землю (1 год.)

- 3.5. Поняття та зміст права державної власності на землю.
- 3.6. Об'єкти та суб'єкти права державної власності на землю.
- 3.7. Підстави набуття державою права власності на землю.
- 3.8. Право власності на землю іноземних держав.
- 3.9. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 4

Право землекористування (2 год.)

- 4.1. Поняття та загальна характеристика права землекористування.
- 4.2. Право постійного землекористування.
- 4.3. Право концесійного землекористування.
- 4.4. Право орендного землекористування.
- 4.5. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 5

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами (2 год.)

- 5.1. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами.
- 5.2. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.
- 5.3. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду.
- 5.4. Порядок надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування.
- 5.5. Порядок передачі земельних ділянок в оренду.
- 5.6. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку.
- 5.7. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 6

Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів (1 год.)

- 6.1. Види і зміст цивільно-правових угод.
- 6.2. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності громадянам та юридичним особам.



6.3. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам.

6.4. Набуття права на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод.

6.5. Правове регулювання застави земельних ділянок.

6.6. Продаж земельних ділянок на конкурентних засадах

6.7. Розв'язування типових ситуацій.

Припинення прав на землю (1 год.)

6.8. Підстави припинення права власності на земельну ділянку.

6.9. Підстави припинення права користування земельною ділянкою.

6.10. Способи і порядок припинення права власності на землю та права користування земельною ділянкою.

6.11. Порядок погодження питань, пов'язаних з вилученням (викупом) та вибором земельних ділянок.

6.12. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 7

Гарантій прав на землю (2 год.)

7.1. Способи захисту прав на земельну ділянку.

7.2. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

7.3. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів.

7.4. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення.

7.5. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 8

Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель (2 год.)

8.1. Правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України.

8.2. Планування використання та охорони земель.

8.3. Правове регулювання землеустрою.



- 8.4. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру.
- 8.5. Контроль за використанням і охороною земель.
- 8.6. Моніторинг земель.
- 8.7. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
- 8.8. Розв'язування типових ситуацій.

Практичне заняття 9 (2 год.).

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства

- 9.1. Поняття, склад і види земельних правопорушень.
- 9.2. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення.
- 9.3. Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.
- 9.4. Особливості відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки.
- 9.5. Розв'язування типових ситуацій.

При підготовці до практичних занять необхідно:

- вивчити і засвоїти відповідну тему за підручником чи посібником, а також додаткову спеціальну літературу, рекомендовану програмою і викладачем;
- вивчити і засвоїти записи, зроблені під час лекцій та при опрацюванні літератури;
- опрацювати законодавчі та інші нормативно-правові акти з даної теми.

Практичні заняття з земельного права проводяться в такому порядку:

- письмове опитування (тестування) з даної теми;
- усний виклад і обговорення змісту питань, винесених на практичне заняття;
- розгляд і вирішення типових правових ситуацій;
- обговорення та аналіз вирішення ситуацій.

Вирішення ситуацій на практичних заняттях повинно бути грамотним, достатньо повним і теоретично обґрунтованим з посиланнями на відповідні правові норми.



7. СИТУАТИВНІ ПРАКТИЧНІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Ситуація №1

Обласна рада, розглядаючи проект програми перспективного використання, відтворення та охорони земель регіону, прийняла рішення, згідно з яким всі землі в межах області визнавалися земельним фондом області і розпорядження ними покладалися на обласну раду. Крім того, на обласну раду відповідно до цього рішення покладається координація діяльності землевпорядних органів, визначення основних засад земельної політики на території області, затвердження ставок земельного податку та здійснення державного контролю в цій сфері.

Прокурор області опротестував це рішення як незаконне.

Завдання

Чи підлягає протест прокурора задоволенню?

Вирішіть справу.

Ситуація №2

Сільська рада прийняла загальнообов'язкове рішення „Про регулювання земельних відносин на території сільської ради”, згідно з яким усі розташовані в межах сільської ради підприємства, установи, організації та громадяни, що займаються підприємницькою діяльністю, зобов'язуються подавати відомості про кількісний та якісний стан закріплених за ними земель; доходи, які вони отримують від здійснення господарської діяльності на землі, для нарахування земельного податку; щоквартально вносити кошти на утримання шляхів загального користування, благоустрій прилеглих територій на відстані до 15 метрів від їх землеволодінь (землекористувань); систематично подавати відомості про зміну меж у землеволодіннях (землекористуваннях); щорічно вносити кошти для підвищення якості малопродуктивних земель та проведення рекультивації порушених (деградованих) земельних угідь.

Державний інспектор, вважаючи це рішення необґрунтованим, звернувся до районної ради з клопотанням про скасування рішення сільської ради.



Завдання

Чи підлягає клопотання державного інспектора задоволенню?
Вирішіть справу.

Ситуація №3

Сільська рада прийняла рішення „Про додержання режиму використання та охорони земель”, яким зобов’язала всіх власників земель і землекористувачів вносити плату для здійснення благоустрою села та ремонт шляхів внутрішньогосподарського використання, закупівлі насаджень та створення лісопарку для відпочинку населення, облаштування берегової смуги та риболовної зони.

Сільськогосподарське акціонерне товариство, торговельно-закупівельна база та завод „Радіоприлад” оскаржили це рішення до арбітражного суду, вважаючи його незаконним. Отримавши копії позовних заяв, голова сільської ради скликав позачергову сесію, на якій було прийнято рішення про припинення оренди землі торговельно-закупівельною базою та складальницьким цехом заводу „Радіоприлад” у зв’язку з невиконанням рішення сільської ради.

Завдання

Чи підлягає позов задоволенню?
Вирішіть справу.

Ситуація №4

Районна рада затвердила державну регіональну програму „Охорона земель Поділля”, яка містить розділ „Нормативно-правове забезпечення”. Відповідно до нього власники землі і землекористувачі зобов’язані сплачувати 10% коштів від результатів господарської діяльності на охорону ґрунтів, здійснення лісомеліоративних, ґрунтозахисних заходів та рекультивацію земель.

Підприємства, діяльність яких є джерелом підвищеної екологічної небезпеки, зобов’язані вести первинний облік забруднюючих речовин, що викидаються у навколишнє природне середовище, здійснювати нагляд за станом прилеглих до них земель та щорічно вносити кошти на біологічну рекультивацію земель, які перебувають у межах їх негативного впливу.



Районна спілка орендарів негативно оцінила зазначену програму і звернулася до прокурора зі скаргою щодо її опротестування.

Завдання

Чи підлягає скарга районної спілки орендарів задоволенню?
Вирішіть справу.

Ситуація №5

З метою раціонального використання, відтворення та охорони земель міська рада прийняла рішення про акумулювання грошових коштів, що надходять як плата за землю на рахунок позабюджетного фонду міської ради.

При цьому за використання земельних ділянок підсобними господарствами промислових підприємств визначено ставки земельного податку як для підприємств промисловості, а для комунальних підприємств ставки земельного податку зменшено вдвічі.

Відповідно до вказаного рішення від плати за землю звільнені землекористувачі багатодітних сімей, почесні громадяни міста, учасники ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, одинокі матері, наукові центри, ветерани праці та їх об'єднання.

Обласна податкова інспекція внесла подання до міської ради про відміну цього рішення.

Завдання

Чи є таке рішення міської ради законним?
Вирішіть справу.

Ситуація №6

Під час перевірки дотримання законодавства про плату за землю працівники обласної податкової інспекції встановили, що частина коштів плати за землю була спрямована селищною радою до позабюджетного фонду, а 1/4 частина бюджетних надходжень за земельний податок використана для будівництва гуртожитку та багатоквартирного будинку для малосімейних, будівництва адміністративного корпусу для спілки орендарів, надання безвідсоткових кредитів власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, для поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель, фінансування заходів щодо раціонального використання, відтворення та охорони земель.



Вказані матеріали були передані начальнику обласної податкової інспекції, який своєю постановою наклав адміністративний штраф на голову селищної ради за порушення законодавства про плату за землю.

Завдання

Чи є правомірною постановою начальника обласної податкової інспекції?

Вирішіть справу.

Ситуація №7

Державна податкова інспекція видала гр. Кравченку Д. платіжне повідомлення про сплату податку за земельну ділянку, яка належить йому на праві власності. За 0,08 га, на яких розташовані житловий будинок, гараж, теплиця та господарські будівлі, визначено плату за ставками, встановленими за земельні ділянки в межах населених пунктів.

Плату за земельну ділянку 0,32 га присадибних земель Кравченка Д., яка використовується для вирощування сільськогосподарських культур, 0,08 га, зайнятих еспарцетом та люцерною, та 0,12 га, що знаходяться під водоймою-копанкою, визначено за ставками, встановленими для ріллі та багаторічних насаджень.

Кравченко Д. звернувся до обласної ради із скаргою про перерахування невірно, на його погляд, визначеного податку.

Завдання

Чи вірно визначено ставки земельного податку?

Вирішіть справу.

Ситуація № 8

Сесія Горянської сільської ради прийняла рішення про зміну межі населеного пункту. Згідно з цим рішенням частина земель сільськогосподарського призначення, які були передані громадянам у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, повинні бути вилучені для суспільних потреб села. Громадяни для захисту своїх прав звернулися до прокуратури.

Завдання

Класифікуйте правомірність дій сільради.

Вирішіть справу.



Ситуація № 9

До районної ради звернувся мешканець села Вишняки громадянин Юшко у зв'язку з тим, що частина його земельної ділянки має бути викуплена сільською радою під розбудову приміщення сільради. Термін підготовки і передачі до викупу було встановлено півроку.

Завдання

Класифікуйте правомірність дій сільради.

Вирішіть справу.

Ситуація № 10

Голова районної ради Рухляк прийняв рішення виділити землі сільськогосподарського призначення площею 0,50 га, що знаходяться в межах населеного пункту, громадянину Шевченку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Начальник районного відділу Держкомзему встановив зазначений факт і виніс постанову про відміну даного рішення та про повернення земель сільськогосподарського призначення попередньому власнику – громаді села Вишівка.

Завдання

Класифікуйте правомірність дій голови районної ради.

Яка має бути відповідальність, якщо дії неправомірні?

Вирішіть справу.

Ситуація №11

Громадянин України Коваль проживає в селі. Відповідно до земельно-облікових документів, у постійному користуванні Коваля знаходиться 1,3 га земель, з яких 0,86 га розміщені біля будинку, а решта – окрема ділянка в межах села.

Він звернувся з заявою до сільської ради про безоплатну передачу у приватну власність згаданих земельних ділянок загальною площею 1,3 га.

Завдання

Чи в компетенції сільської ради вирішення цього питання?

Для яких потреб і в якому розмірі громадянин Коваль може отримати безоплатно у власність земельні ділянки?



Ситуація №12

Громадянка Науменко, що проживає у містечку Вишневому Київської області, звернулася до міської ради із заявою про приватизацію 0,25 га земельної ділянки, якою вона користується з 1978 року, отримавши у спадщину від свого батька житловий будинок. У процесі попереднього розгляду справи з'ясувалося, що згідно із планом земельної ділянки, за даними бюро технічної інвентаризації (БТІ), за нею закріплено лише 0,12 га.

Приватизаційна комісія схвалила передані їй матеріали про приватизацію 0,12 га землі Науменко, вважаючи, що такий порядок склався у процесі землекористування.

На підставі цього селищна рада ухвалила рішення про приватизацію гр. Науменко 0,12 га. Таке рішення Науменко оскаржила до суду.

Завдання

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішити справу.

Ситуація №13

Громадянин Семенчук звернувся до сільської ради із заявою про приватизацію земельної ділянки у розмірі 0,78 га, якою він користується з 1984 року в с. Лупані Київської області, у зв'язку зі спадщиною приватного будинку після смерті матері.

При підготовці справи до розгляду на сесії сільської ради з'ясувалося, що гр. Семенчук є членом садівничого товариства і користується земельною ділянкою розміром в 0,07 га в Осокорках. До того ж садівниче товариство прийняло рішення про приватизацію земель, наданих йому у користування, яке затверджено райдержадміністрацією.

Сільська рада винесла рішення про відмову у приватизації земельної ділянки гр. Семенчуку, враховуючи, що йому вже належить на праві власності земельна ділянка у садівничому товаристві, і рекомендувала укласти договір оренди землі.

Завдання

Дати оцінку прийнятим рішенням.

Вирішити справу.



Ситуація №14

При визначенні розміру плати за землю фермеру Заславському П. податкова інспекція встановила, що в його використанні знаходиться 85 га земель, з яких 0,15 га розташовані біля житлового будинку у с. Великих Луках, 75 га – сільськогосподарські угіддя (25 га – природні кормові угіддя, 50 га – рілля). Решта земель зайнята ставком (9,85 га).

Податкова інспекція зазначила, що розмір земельного податку Заславському П. слід визначити, виходячи з таких засад: за 75,15 га (0,15 + 50 + 25) – за ставками, встановленими для земель сільськогосподарського призначення (рілля і багаторічні насадження) з урахуванням диференційованого рентного доходу, що утворився в господарстві при використанні земель середньої і кращої якості, а за 9,85 га земель (під ставком) – як за земельні ділянки, надані на землях водного фонду.

Фермер Заславський П. оскаржив зазначений порядок до обласної інспекції.

Завдання

Чи вірно визначено порядок справляння плати за землю?

Вирішити справу.

Ситуація №15

Мешканцю м. Славутича громадянину Яницькому К. належить на праві власності у с. Заліссі земельна ділянка розміром 0,37 га, на якій він збудував житловий будинок. Оскільки частину року громадянин Яницький К. проживає у міській квартирі, то він уклав договір оренди цієї ділянки з громадянином Москалюком П. терміном на 5 років.

За умовами договору оренди гр. Яницький К. передавав у користування гр. Москалюку П. 0,32 га для розміщення теплиці, а останній зобов'язувався сплачувати за земельну ділянку земельний податок, доглядати за житловим будинком у зимовий період та передавати щомісячно гр. Яницькому К. відповідну кількість овочевих культур пропорційно вартості 30% його доходу від використання землі.

Однак у серпні гр. Яницький К. забажав достроково припинити чинність договору, вважаючи, що гр. Москалюк П. несумлінно



виконує умови договору, передаючи йому сільськогосподарську продукцію не ліпшої якості.

Останній звернувся з позовом до суду про визнання незаконним одностороннє припинення строкового договору оренди земель.

Завдання

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішити справу.

Ситуація №16

Громадянин Крайко Т. проживає у приватному будинку на околиці селища міського типу, межу якого розділяє дорога господарського призначення завширшки 8,8 м. З метою розширення своїх господарських будівель, зокрема теплиці, гр. Крайко Т. використав частину цієї дороги розміром 15 x 3 м, що прилягає до його землеволодіння. Це питання він погодив із знайомим архітектором Шишкіним К. Відповідні зміни були внесені до плану забудови його садиби.

Державний інспектор з використання та охорони земель під час перевірки додержання земельного законодавства встановив зазначені факти і виніс постанову про накладення на гр. Крайка Т. адміністративного штрафу та про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки за призначенням.

Це рішення державного інспектора гр. Крайко оскаржив до суду.

Завдання

Чи підлягає скарга задоволенню?

Вирішити справу.

Ситуація №17

У межах берегової смуги р. Дністра агрофірма „Поділля” почала будівництво птахофабрики, овочесховища та цеху з виготовлення вина і соків.

Управління річкового пароплавства звернулося до обласної ради зі скаргою на дії агрофірми, вважаючи, що вона порушує її право на використання земель берегової смуги для потреб, пов’язаних із судноплавством.

На засіданні облвиконкому президент агрофірми вказав, що ці землі передані агрофірмі у колективну власність за рішенням сільської ради. Агрофірмі видано також державний акт, що



посвідчує право власності, а тому агрофірма як власник землі почала будівництво на належних їй землях.

Завдання

Дати оцінку діям агрофірми.

Вирішити справу.

Ситуація №18

Громадянин України проживає в селі. Згідно з земельно-обліковими документами сільської ради, в постійному користуванні громадянина знаходяться земельні ділянки загальною площею 2,25 га, з яких одна біля житлового будинку площею 0,65 га, а решта – відокремлена ділянка в межах села. Крім того, йому для випасання худоби і заготівлі кормів надано в оренду ділянку кормових угідь площею 0,50 га. Громадянин звернувся з заявою до сільської ради про безоплатну приватизацію використовуваних земельних ділянок.

Завдання

Чи в компетенції сільської ради вирішення питання?

Для яких потреб і в якому розмірі громадянин може отримати безоплатно у власність земельні ділянки?

Ситуація №19

Громадянин Зайцев є власником житлового будинку та земельної ділянки в розмірі 0,08 га, на якій цей будинок розташований. Крім того, він приватизував квартиру в державному житловому фонді, де переважно і проживає.

Даний громадянин звернувся до приватного нотаріуса з проханням посвідчити договір оренди вказаної ділянки, яку він хоче передати в користування громадянці Ромцевій.

Нотаріус відмовився посвідчити вказаний договір, оскільки громадянка Ромцева вже орендує земельну ділянку в іншого громадянина.

Вважаючи відмову нотаріуса неправомірною, громадянин Зайцев звернувся зі скаргою до суду.

Завдання

Визначте правові норми, які регулюють зазначені земельні відносини.

Чи підлягає скарга задоволенню?



Ситуація №20

Згідно з договором оренди земельної частки (паю) між ВСГК „Нива” та власником земельної частки гр. Дорошем земельна частка (пай) передається в оренду для сільськогосподарських потреб строком на п’ять років. Розмір орендної плати – 1% від суми вартості земельного сертифіката на право на земельний пай та 300 кілограмів зерна.

Земельний податок за орендовану земельну частку (пай) сплачується орендарем у встановленому законодавством порядку.

Коли орендодавець Дорош після жнив звернувся до правління кооперативу „Нива” з приводу оплати за орендовану землю, в правлінні йому відповіли, що зерно йому не виділено і розмір орендної праці зменшено до 0,8% від суми вартості земельного сертифіката, оскільки поле, на якому знаходиться земельна ділянка орендодавця Дороша, було виділено під пари і з нього урожай не збирався.

Завдання

Виконати правовий аналіз даної ситуації.

Ситуація №21

Сільськогосподарське підприємство „Світоч” передало за договором оренди землі, які розташовані в прибережній смузі річки, громадянам Ковальчуку та Давидюку для вирощування овочевих культур.

Ці громадяни, крім вирощування овочевих культур, збудували кемпінг для автотуристів, закупили човни і влаштували місця відпочинку для місцевого населення.

Державний інспектор з використання та охорони земель попередив керівника сільськогосподарського підприємства про нецільове використання земель і дав вказівку у двомісячний термін розірвати угоду із вказаними громадянами. Однак цю вказівку не було виконано, тому інспектор порушив питання про вилучення земель у сільськогосподарського підприємства.

Завдання

Виконати правовий аналіз даної ситуації.



Ситуація №22

Орендар Осипенко уклав з СГП „Новий шлях” договір про оренду земельної ділянки площею 10 га. По закінченню осіннього сезону та збирання врожаю він запропонував дирекції підприємства обміняти орендовану земельну ділянку на більш родючі землі підприємства. Дирекція не погодилась на таку угоду.

Завдання

Дайте правову оцінку даної ситуації.

Як вирішити цей спір?

Ситуація №23

Договір оренди земельної частки (паю) між громадянином Ільченком – власником земельної частки (паю) та ВСГК „Василівський” укладений на п’ять років. Договором передбачено:

- громадянину Ільченку утримуватися на час дії договору від належного йому права на виділення земельної частки (паю) в натурі;
- не втручатися у виробничу діяльність орендаря;
- не створювати орендарю ніяких перешкод при виконанні умов договору.

Однак громадянин Ільченко через рік заявив, що розірве договір оренди, якщо йому не дадуть дозвіл на вирощування на його і суміжних ділянках гречку з метою утримання пасіки. Коли правління ВСГП відмовило йому в цьому, Ільченко звернувся у Васильківську сільську раду з проханням виділити йому земельну частку (пай) в натурі, оскільки він хоче стати фермером. У сільській раді після вивчення договору оренди відмовили Ільченку в його заяві.

Завдання

В яких правових відносинах перебували громадянин Ільченко і правління кооперативу “Василівський”?

Виконати аналіз договору оренди земельної частки (паю).

До якого органу державного управління повинні звернутися сторони для захисту своїх прав?

Вирішіть справу.



Ситуація №24

Центр стратегічних наукових досліджень звернувся до обласного управління лісового господарства з клопотанням про виділення території лісових угідь для проведення науково-дослідних робіт з метою виявлення впливу радіоактивного забруднення на стан лісів та людей навколишніх населених пунктів.

Такі угіддя були виділені центру в постійне користування, на яких почалося будівництво науково-дослідної лабораторії.

Завдання

Чи передбачено чинним законодавством надання лісових угідь для проведення науково-дослідних робіт?

Якщо так, то на яких умовах і в компетенції яких органів знаходиться вирішення цього питання?

Виконати правовий аналіз даної ситуації.

Ситуація №25

Громадянину Білорусі за спадщиною передано у власність житловий будинок і господарські будівлі його батьків, що розташовані в селі. На підставі документів про право власності на будівлі і споруди він звернувся до сільської ради із заявою про передачу у власність земельної ділянки площею 0,25 га для обслуговування будинку та споруд.

Сільською радою прийнято рішення про відмову у передачі земельної ділянки у власність і про надання її в користування на умовах оренди.

З таким рішенням сільської ради заявник не погодився і оскаржив його в суді.

Завдання

Чи є правомірним прийняте сільською радою рішення?

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішіть справу.

Ситуація №26

Громадянин Аргентини отримав у спадок сертифікат на право на земельну частку (пай). Він вирішив переїхати на постійне місце проживання до України і отримати свій пай в натурі. Землевпорядна організація, до якої він звернувся, відмовила у виготовленні документів на землю. Громадянин звернувся з позовом до суду.



Завдання

Чи підлягає позов задоволенню?
Вирішіть справу.

Ситуація №27

Громадянин України отримав безкоштовно у приватну власність земельну ділянку площею 0,25 га для індивідуального житлового будівництва в селі, де він проживає, та 0,60 га для ведення особистого селянського господарства.

Займаючись підприємницькою діяльністю, він вирішив побудувати новий житловий будинок в райцентрі. Для отримання земельної ділянки під будівництво нового будинку громадянин звернувся з заявою до міської ради.

Міська рада, розглянувши заяву та враховуючи, що заявник має у власності житловий будинок та земельну ділянку для обслуговування цього будинку та господарських будівель, а також те, що він не проживає в місті, прийняла рішення не надавати громадянину земельну ділянку для зазначених потреб.

Прийняте міською радою рішення громадянин оскаржив у суді.

Завдання

Чи підлягає позов задоволенню?
Вирішіть справу.

Ситуація №28

Громадянин України купив житловий будинок і господарські будівлі в селі і переїхав туди на постійне місце проживання. Попередній господар зазначеного будинку використовував земельні ділянки загальною площею 0,95 га, з них: 0,65 га – біля будинку та 0,30 га – окрема ділянка за межами села.

Новий власник житлового будинку звернувся до сільської ради з клопотанням передати йому у власність безкоштовно згадані земельні ділянки загальною площею 0,95 га, які були в користуванні попереднього господаря.

Сільською радою прийнято рішення про передачу безкоштовно у власність лише 0,25 га для обслуговування житлового будинку, решту площі вирішено перевести до земель запасу, мотивуючи тим, що новий власник будинку не зареєстрований на новому місці.

Таке рішення сільської ради заявник оскаржив у суді.



Завдання

Чи правомірне прийняте сільською радою рішення?

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішіть справу.

Ситуація №29

Громадяни Кулик і Петрук за спадщиною оформили право власності на житловий будинок. Цей будинок їм передано у спільну часткову власність з визначенням для Кулика 1/3 частини, а для Петрука 2/3 частини будинку.

Оформивши право власності на житло, громадяни звернулися до сільської ради про необхідність розподілу земельної ділянки площею 0,3 га, яка розміщена біля будинку, для його обслуговування.

Сільська рада, мотивуючи тим, що будинок було розподілено судом, запропонувала звернутися в суд для розподілу земельної ділянки. З такою пропозицією заявники не погодились і звернулися до районної ради.

Завдання

Чи правомірні дії сільської ради?

Чи в компетенції районної ради вирішення даного питання?

Вирішіть справу.

Ситуація №30

Мешканка села Деражне, 72-річна громадянка Мамчур, проживає у батьківському будинку, який знаходиться недалеко від р. Горинь. З іншого боку річки громадянин Богун розпочав будівництво власної садиби. Для зручного під'їзду до нового будинку він вирішив збудувати через річку міст. Під вікнами громадянки Мамчур почали їздити вантажівки, які завозили на будівництво мосту будівельні матеріали. З'ясувалось, що будівельники викорчували плодові дерева, які колись посадив батько громадянки Мамчур, а також верби, що росли вздовж річки.

На скарги бабусі сусід ніяк не відреагував і вона звернулась до сільської ради.

Завдання

Чи правомірно було розпочато будівництво мосту?

Чи в компетенції сільської ради вирішення даного питання?

Яке рішення повинна ухвалити сільська рада?



Ситуація №31

Мешканка міста Рівне громадянка Скрипник проживала з сім'єю у приватному будинку, який їй перейшов у власність за договором дарування від матері. Земельна ділянка площею 0,06 га була приватизована ще матір'ю для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Після смерті матері громадянка Скрипник у державного нотаріуса отримала свідоцтво на право спадщини на земельну ділянку. Документи, що посвідчують право власності на дану ділянку, вона не виготовила. У 2008 році громадянка Скрипник передчасно пішла з життя. Її чоловік, при оформленні права спадщини, не отримав права на земельну ділянку. За поясненнями він звернувся до державного нотаріуса, який здійснював оформлення права спадщини. Нотаріус, зауважуючи, що земля не була власністю громадянки Скрипник, порадив звернутися до суду.

Завдання

Чи має право громадянин Скрипник на земельну ділянку, на якій знаходиться його будинок?

Вирішіть справу.

Ситуація №32

Між господарями двох сусідніх земельних ділянок виник спір з приводу плодових дерев – вишень і абрикосів, які росли на межі. Громадянин Климчук не дозволяв збирати врожай громадянину Маляренку, мотивуючи це тим, що він власноручно саджав ці дерева на межі. Відповідно, громадянин Маляренко звернувся до сільської ради з проханням вирішити спір.

Завдання

Чи має право громадянин Маляренко на збір врожаю з плодових дерев, що ростуть на межі?

Вирішіть справу.

Ситуація №33

Житель міста Судак (Автономна республіка Крим) громадянин Мірзоев самовільно захопив земельну ділянку багаторічних насаджень (виноградник) площею 0,10 га за межами населеного пункту для власних потреб, на якій збудував господарську будівлю.



Завдання

Виконати правовий аналіз даної ситуації.

Яка відповідальність передбачена за такі дії?

Ситуація №34

Працівник відділу Держкомзему у Фастівському районі Київської області приховав інформацію про наявність земель запасу, які відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Завдання

Яка відповідальність передбачена за ці дії?

Ситуація №35

ТОВ „Краков” є юридичною особою, співзасновниками якої є два громадянина Польщі. Метою створення ТОВ є будівництво швейної фабрики на території України. В даний час ТОВ орендує земельну ділянку, на якій ведеться будівництво. Після закінчення будівництва і набуття права власності на майно керівництво ТОВ має намір викупити земельну ділянку у власність.

Завдання

Чи може набути у власність земельну ділянку юридична особа, заснована з участю іноземних громадян або іноземними юридичними особами?

Якщо може, то який порядок і підстави набуття у власність земельної ділянки такої юридичної особи?

Ситуація №36

Громадянин Вознюк приватизував земельну ділянку площею 0,3 га, виділену йому для ведення особистого селянського господарства. За рішенням сільської ради він додатково одержав в оренду земельну ділянку розміром 0,5 га також для ведення особистого селянського господарства.

Завдання

Чи може громадянин Вознюк приватизувати надану йому в оренду земельну ділянку?

Який розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства передбачений Земельним кодексом України?

Який механізм реалізації права на землю?



Ситуація №37

Громадянин Головка М. вийшов із членів сільськогосподарського кооперативу „Весна” і подав заяву до правління кооперативу, в якій просив виділити земельну частку (пай) розміром 4,2 га в натурі. Він має на меті приєднати її до земельної ділянки, наданої йому для ведення особистого селянського господарства. Правління кооперативу відмовило у проханні, мотивуючи своє рішення тим, що він уже має приватизовану земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства.

Завдання

Який існує порядок ведення особистого селянського господарства?

У якому розмірі надається земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства?

Чи дозволяє земельне законодавство об'єднувати земельну частку (пай) із земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства?

Ситуація №38

Підприємцю Терещенку група селян подарували свої сертифікати на право на земельну частку (пай). Терещенко звернувся до сільської ради із заявою про виділення йому земельної ділянки площею 72 га одним масивом. На цій землі Терещенко має намір збудувати завод з виробництва сільськогосподарської техніки (міні-тракторів).

Визначте правовий режим сертифікатів на право на земельну ділянку (пай). Чи породжує він земельні права?

Якою є процедура виділення земельних часток (паїв) у натурі? Виконати правовий аналіз даної ситуації.

Ситуація №39

Подружжя Коваленків збудували на присадибній земельній ділянці в сільській місцевості житловий будинок і необхідні для ведення підсобного господарства будівлі. Протягом 15 років вони перебували із сусідкою Василенко у злагоді. Після смерті сусідки її садибу придбала сім'я Власенків. Молода сім'я збудувала новий житловий будинок і господарські будівлі. Вбиральною вони розмістили



проти вікон сусіда за 1,5 м від огорожі. На межі складали гній і бур'ян після прополювання городу, який періодично спалювали. Тут же виливали побутові відходи. Неприємні запахи і їдкий дим поширювались на сусідню ділянку і до сусіднього будинку. Неодноразові звернення Коваленків до сусідів Власенків із цього приводу не дали результату. Крім того, Власенки посадили горіх на відстані один метр від межі сусідів, який затінює город, що значно впливає на урожайність вирощуваної картоплі.

Завдання

Які права мають землекористувачі і які покладаються на них обов'язки?

Який орган державної влади контролює додержання права землекористування?

Що означає поняття „добросусідство”?

Як розв'язати спір між сусідами-землекористувачами?

Ситуація №40

Для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель громадянин Шевченко виділено земельну ділянку площею 0,2 га. Через дорогу від її садиби розташована земельна ділянка розміром 0,05 га. Цю ділянку сільська рада надала їй у користування для ведення городництва.

Завдання

Який порядок використання земельних ділянок, наданих для ведення городництва?

Чи може громадянка Шевченко приватизувати 0,2 га та зазначені 0,05 га як єдину присадибну ділянку, якщо загальна площа її не перевищує норми, встановленої законодавством?

8. ЗАВДАННЯ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОЇ РОБОТИ

Для студентів денної форми навчання індивідуальною роботою є підготовка реферату. Метою реферативної роботи є закріплення та поглиблення теоретичних знань з окремих тем або розділів навчальної дисципліни, а також формування умінь і навичок практичного застосування вимог чинного законодавства України при вирішенні питань регулювання земельних відносин.



Тему реферативної роботи визначає викладач кожному студентові особисто із наведеного нижче переліку тем, які є основними. При прийнятті та введенні в дію нових нормативно-правових актів викладач може доповнити перелік новими темами і видавати їх студентам. Завдання на виконання реферативної роботи видається на першому практичному занятті. Після отримання завдання студент самостійно складає зміст роботи, а також підбирає необхідну літературу, використовуючи рекомендований перелік.

Реферативна робота має таку структуру: зміст; вступ; висвітлення теми за змістом; висновки; перелік використаних джерел. Тема реферативної роботи повинна висвітлюватись з посиланнями на використані джерела, серед яких обов'язково повинні бути нормативно-правові акти. При цьому в посиланнях потрібно зазначати конкретні статті відповідного нормативно-правового акту. Текст повинен містити також відповідні пояснення, обґрунтування та висновки.

Реферативна робота виконується студентом самостійно, вона повинна бути написана (надрукована) акуратно, розбірливо, без помарок та виправлень на стандартних аркушах паперу формату А4 з однієї сторони аркуша. Обсяг роботи – не менше 15 сторінок.

Поля повинні становити: з лівої сторони – 25 мм, зверху, знизу та справа – 15 мм. Відстань між рядками тексту – півтора інтервали. Між заголовками і текстом слід залишати пусті рядки. Нумерацію сторінок виконати, починаючи з титульної. Номер сторінки ставиться у правому верхньому кутку аркуша на всіх сторінках, крім титульної.

Виконана і оформлена належним чином реферативна робота здається на перевірку викладачеві не пізніше ніж за два тижні до початку підсумкового контролю.

Теми реферативних робіт

1. Правове забезпечення державного управління земельним фондом України.
2. Правове регулювання земельних відносин в Україні.
3. Система земельного права України.
4. Земельно-правові відносини в Україні.
5. Джерела земельного права.
6. Історія розвитку земельного права в Україні.



7. Правовий аналіз особливостей регулювання земельних відносин Земельними кодексами УРСР (1970 та 1990 років) і України (1992 та 2001 років).
8. Правові засади земельної реформи в Україні.
9. Формування та розвиток земельного законодавства в Україні.
10. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання.
11. Право власності на землю в Україні.
12. Форми господарювання на землі. Правові засади створення та діяльності фермерського господарства.
13. Правовий режим земель житлової та громадської забудови.
14. Правове регулювання плати за використання земель.
15. Обмеження прав на землю.
16. Правове регулювання земельного сервітуту.
17. Припинення прав на землю.
18. Правове забезпечення та регулювання оцінки земель.
19. Правове забезпечення нормативної грошової оцінки земель.
20. Правове забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок.
21. Право державної власності на землю.
22. Право комунальної власності на землю.
23. Право приватної власності на землю.
24. Правові засади приватизації земельних ділянок.
25. Право землекористування.
26. Правові засади набуття права на землю громадянами та юридичними особами.
27. Правове регулювання вилучення (викупу) земельних ділянок.
28. Державний контроль за використанням і охороною земель.
29. Правове забезпечення розгляду та вирішення земельних спорів.
30. Права та обов'язки власників землі і землекористувачів. Захист і гарантії їх прав.
31. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру.
32. Правове регулювання здійснення землеустрою.
33. Правове забезпечення державної реєстрації земельних ділянок.



34. Правові способи набуття права власності на земельні ділянки.
35. Процесуальний порядок надання земельних ділянок громадянам у власність.
36. Процесуальний порядок передачі земельних ділянок в оренду.
37. Процесуальний порядок надання земельних ділянок юридичним особам у користування.
38. Купівля-продаж земельних ділянок.
39. Правові засади формування ринку землі в Україні.
40. Правовий режим використання земель лісгосподарського призначення
41. Правовий режим використання земель водного фонду.
42. Категорії земель України. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення.
43. Категорії земель України. Правовий режим земель житлової та громадської забудови.
44. Категорії земель України. Землі несільськогосподарського призначення.
45. Регулювання земельних відносин нормами конституційного права.
46. Еволюція форм власності на землю в Україні.
47. Набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.
48. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.
49. Приватизація земель несільськогосподарського призначення юридичними особами України.
50. Правові засади паювання земель.
51. Повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування в галузі земельних відносин.
52. Правове регулювання земельного оподаткування в Україні.
53. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.
54. Форми власності на землю. Проблема розмежування земель державної та комунальної власності.
55. Особливості правового режиму зон, що підлягають особливій охороні.



56. Правове забезпечення охорони земельних ресурсів.

57. Правові засади іпотечного кредитування аграрного сектору України.

58. Сучасний стан вдосконалення нормативно-правового забезпечення проведення земельної реформи в Україні.

59. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства.

60. Нормативно-правова база створення автоматизованої системи державного земельного кадастру України.

61. Правове забезпечення державної реєстрації земельних ділянок.

62. Правове забезпечення вирішення екологічних проблем у землекористуванні.

Студенти заочної форми навчання виконують контрольну роботу відповідно до індивідуального завдання, яке видається під час настановчої сесії. Завдання складається з теоретичної та практичної частин. В теоретичній частині необхідно дати відповіді на п'ять теоретичних питань із наведеного нижче переліку. Практична частина передбачає вирішення двох правових ситуацій із приведених у розділі 7 цього посібника. Варіанти завдань вибрати з таблиці 8.1 відповідно до двох останніх цифр номера залікової книжки.

Висвітлення питань теоретичної частини повинно бути грамотним, повним і аргументованим, з посиланнями на використані джерела. Вирішення правових ситуацій повинно містити детальний розбір конкретної ситуації по суті, мотивоване рішення і обов'язково посилання на використані правові норми. В кінці контрольної роботи обов'язково слід привести список використаних джерел.

Контрольна робота повинна бути виконана в повному обсязі, самостійно, грамотно, творчо. Правила оформлення контрольної роботи такі ж, як і для оформлення реферату студентами денної форми навчання.

Виконана і оформлена належним чином контрольна робота здається (надсилається) на перевірку викладачеві не пізніше ніж за два тижні до початку сесії.



Перелік питань для виконання контрольної роботи студентами заочної форми навчання

1. Поняття, предмет і метод земельного права.
2. Земля як об'єкт земельного права.
3. Земельно-правові норми та земельно-правові відносини.
4. Принципи земельного права.
5. Джерела земельного права.
6. Система земельного права.
7. Місце і роль земельного права в системі права України.
8. Поняття і зміст права власності на землю в Україні.
9. Об'єкти права власності на землю.
10. Суб'єкти права власності на землю.
11. Права і обов'язки власників земельних ділянок.
12. Форми власності на землю в Україні.
13. Поняття і загальна характеристика права приватної власності на землю.
14. Право приватної власності на землю громадян
15. Право приватної власності на землю юридичних осіб.
16. Право спільної власності на земельну ділянку.
17. Поняття і загальна характеристика права комунальної власності на землю.
18. Суб'єкти права комунальної власності на землю.
19. Об'єкти права комунальної власності на землю.
20. Підстави набуття територіальними громадами права власності на землю.
21. Поняття і зміст права державної власності на землю.
22. Суб'єкти права державної власності на землю.
23. Об'єкти права державної власності на землю.
24. Підстави набуття державою у власність земель.
25. Право власності на землю іноземних держав.
26. Поняття і загальна характеристика права землекористування.
27. Об'єкти та суб'єкти права землекористування.
28. Права і обов'язки землекористувачів.
29. Право постійного землекористування.
30. Право концесійного землекористування.
31. Поняття оренди землі.
32. Об'єкти оренди, орендодавці та орендарі земельних ділянок.
33. Зміст договорів оренди землі.



34. Суборенда земельних ділянок.
35. Орендна плата за землю.
36. Поняття та зміст права земельного сервітуту.
37. Види земельних сервітутів.
38. Правовий режим земельних сервітутів.
39. Порядок встановлення та припинення дії земельних сервітутів.
40. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.
41. Поняття та види обмежень прав на землю.
42. Правовий режим зон, що підлягають особливій охороні.
43. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві.
44. Підстави та порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами.
45. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.
46. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.
47. Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду.
48. Порядок надання земельних ділянок в користування.
49. Порядок передачі земельних ділянок в оренду.
50. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою.
51. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку.
52. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам.
53. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам.
54. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.
55. Набуття права на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод.
56. Правове регулювання застави земельних ділянок.
57. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.
58. Підстави припинення права власності на земельну ділянку.
59. Підстави припинення права користування земельними ділянками.



60. Повноваження органів державної влади на органів місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок.
61. Порядок погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) та вибором земельних ділянок.
62. Загальна характеристика гарантій прав на землю.
63. Способи захисту прав на земельну ділянку.
64. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
65. Причини виникнення, види та правові засади вирішення земельних спорів.
66. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення.
67. Поняття, зміст і завдання правової охорони земельних ресурсів.
68. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель.
69. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель.
70. Правовий режим техногенно забруднених земель. Консервація та рекультивація земель.
71. Особливості правової охорони ґрунтів.
72. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання.
73. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом.
74. Правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України.
75. Планування використання та охорони земель.
76. Правове регулювання землеустрою.
77. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру.
78. Контроль за використанням і охороною земель.
79. Моніторинг земель.
80. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.
81. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.
82. Поняття, склад і види земельних правопорушень.
83. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення.
84. Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Таблиця 8.1

Таблиця варіантів вихідних даних для виконання контрольної роботи
студентами заочної форми навчання

Передостання цифра номера залікової книжки	Остання цифра номера залікової книжки									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
	Теоретичні питання									
1	1,18,35, 52,70	2,19,36, 53,71	3,20,37, 54,72	4,21,38, 55,73	5,22,39, 56,74	6,23,40, 57,75	7,24,41, 58,76	8,25,42, 59,77	9,26,43, 60,78	10,27,44, 61,79
2	11,28,45 62,80	12,29,46 63,81	13,30,47 64,82	14,31,48 65,83	15,32,49 66,84	16,33,50 67,80	17,34,51 68,82	1,19,37, 55,74	2,18,36, 54,73	3,21,35, 53,70
3	4,20,39, 52,71	5,23,38, 57,72	6,22,41, 56,76	7,25,40, 60,75	8,24,43, 58,79	9,27,42, 61,80	10,26,45 59,81	11,30,46 64,78	12,28,44 62,82	13,29,48 63,77
4	14,32,50 68,74	15,31,51 55,73	16,34,47 54,70	17,33,48 53,71	1,20,36, 54,73	2,21,37, 55,74	3,22,38, 56,75	4,23,39, 57,76	5,24,40, 58,77	6,25,41, 59,78
5	7,26,42, 60,79	8,27,43, 61,80	9,28,44, 62,81	10,29,45 63,82	11,30,46 64,70	12,31,47 65,71	13,32,48 66,72	14,33,49 67,73	15,34,50 68,74	16,30,51 67,75
6	17,31,46 64,80	1,21,39, 57,76	2,22,40, 58,77	3,23,41, 59,78	4,24,42, 60,79	5,25,43, 60,80	6,26,44, 61,81	7,27,45, 62,82	8,28,46, 63,73	9,29,47, 64,74
7	10,30,48 65,75	11,31,49 66,76	12,32,50 67,77	13,33,51 68,78	14,34,45 61,79	15,25,46 62,80	16,26,47 63,81	17,27,48 64,82	1,22,40, 58,77	2,23,41, 59,78
8	3,24,42, 60,79	4,25,43, 61,80	5,26,44, 62,81	6,27,45, 63,72	7,28,46, 64,81	8,29,47, 65,79	9,30,48, 66,80	10,31,49 67,78	11,32,50 68,77	12,33,51 66,76
9	13,34,50 ,	14,35,49 ,	15,36,48 ,	16,37,51 ,	17,38,50 ,	1,23,41, 59,79	2,24,42, 60,77	3,25,43, 61,78	4,26,44, 62,70	5,27,45, 63,71

	67,75	64,73	65,72	60,79	66,81					
0	6,28,46, 64,72	7,29,47, 65,73	8,30,48, 66,74	9,31,49, 67,75	10,32,50 68,76	11,33,51 67,77	12,34,50 66,78	13,30,49 65,80	14,31,48 64,79	15,33,47 63,80

водного господарства
та природокористування

Продовження табл. 8.1

Передостання цифра номера залікової книжки	Остання цифра залікової книжки									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
	Правові ситуації									
1	1, 21	2, 22	3, 23	4, 24	5, 25	6, 26	7, 27	8, 28	9, 29	10, 30
2	11, 31	12, 32	13, 33	14, 34	15, 35	16, 36	17, 37	18, 38	19, 39	20, 40
3	1, 22	2, 21	3, 24	4, 23	5, 26	6, 25	7, 28	8, 27	9, 30	10, 29
4	11, 32	12, 31	13, 34	14, 33	15, 36	16, 35	17, 38	18, 37	19, 40	20, 39
5	1, 23	2, 24	3, 25	4, 26	5, 27	6, 28	7, 29	8, 30	9, 21	10, 22
6	11, 33	12, 34	13, 35	14, 36	15, 37	16, 38	17, 39	18, 40	19, 31	20, 32
7	1, 24	2, 25	3, 26	4, 27	5, 28	6, 29	7, 30	8, 21	9, 22	10, 23
8	11, 34	12, 35	13, 36	14, 37	15, 38	16, 39	17, 40	18, 31	19, 32	20, 33
9	1, 25	2, 26	3, 27	4, 28	5, 29	6, 30	7, 21	8, 22	9, 23	10, 24
0	11, 35	12, 36	13, 37	14, 38	15, 39	16, 40	17, 31	18, 32	19, 33	20, 34



КОНТРОЛЬНА ТЕСТОВА ПРОГРАМА

(Виберіть вірні варіанти відповідей)

1. Чинний Земельний кодекс України прийнятий:

- а) 28 червня 1996 року;
- б) 1 січня 2002 року;
- в) 25 жовтня 2001 року;
- г) 24 серпня 2000 року.

2. Конституція України прийнята:

- а) 28 червня 1996 року;
- б) 24 серпня 1991 року;
- в) 25 жовтня 2001 року;
- г) 16 липня 1990 року.

3. Від імені держави в земельно-правових відносинах виступають:

- а) громадяни України;
- б) Президент України;
- в) обласні, районні держадміністрації;
- г) міські, районні, обласні ради.

4. Найвищу юридичну силу мають:

- а) укази Президента України;
- б) постанови Верховної Ради України;
- в) розпорядження Кабінету Міністрів України;
- г) закони України.

5. Закони України приймає:

- а) Верховна Рада України;
- б) Кабінет Міністрів України;
- в) Президент України;
- г) всі попередні відповіді вірні.

6. До підзаконних актів, як джерел земельного права, відносяться:

- а) нормативні укази, розпорядження Президента України;
- б) постанови Верховної Ради України;
- в) Земельний кодекс України;
- г) декрети, розпорядження Кабінету Міністрів України.

7. Принципи земельного права можна поділити на:

- а) конституційні;
- б) загальноправові;
- в) спеціальні;
- г) всі відповіді вірні.

8. Земельно-правові норми – це:

- а) встановлені державою правила поведінки, які регулюють взаємовідносини окремих осіб по відношенню до землі;
- б) встановлені державою правила поведінки, які регулюють відносини власності по відношенню до землі;
- в) встановлені державою правила поведінки, які регулюють взаємовідносини лише громадян та юридичних осіб по відношенню до землі;
- г) норми, які закріплені в Земельному кодексі та в законах України.



9. Суб'єкти земельних правовідносин:

- а) держава;
- б) громадяни;
- в) юридичні особи;
- г) територіальні громади.

10. Земельно-правові відносини – це:

- а) фактичні суспільні земельні відносини, які врегульовані відповідними нормами земельного права;
- б) суспільні відносини, які врегульовані нормами права;
- в) суспільні відносини, які складаються безпосередньо з приводу землі;
- г) суспільні відносини щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками.

11. До органів виконавчої влади відносяться:

- а) місцеві суди;
- б) місцеві ради;
- в) місцеві державні адміністрації;
- г) виконавчі органи місцевих рад.

12. До законів, як джерел земельного права, відносяться:

- а) природно-ресурсні кодекси;
- б) постанови Верховної Ради;
- в) Земельний кодекс України;
- г) Конституція України.

13. Згідно діючого земельного законодавства в Україні існують такі форми власності на землю:

- а) комунальна;
- б) приватна;
- в) колективна;
- г) державна.

14. Чинний Земельний кодекс України закріпив:

- а) приватну власність на землю;
- б) комунальну власність на землю;
- в) монополію державної власності на землю;
- г) колективну власність на землю.

15. Правомочностями суб'єктів права власності на землю є:

- а) володіння;
- б) оренда;
- в) користування;
- г) розпорядження.

16. Правомочність володіння має:

- а) користувач земельною ділянкою;
- б) власник земельної ділянки;
- в) орендар земельної ділянки;
- г) всі відповіді вірні.

17. Меморіальні парки відносяться до земель:

- а) природно-заповідного фонду;
- б) історико-культурного призначення;
- в) рекреаційного призначення;
- г) оздоровчого призначення.



18. Споруди народного зодчества відносяться до земель:

- а) природно-заповідного фонду;
- б) історико-культурного призначення;
- в) рекреаційного призначення;
- г) оздоровчого призначення.

19. До земель рекреаційного призначення відносяться:

- а) меморіальні садиби;
- б) поля давніх битв;
- в) території будинків відпочинку;
- г) поромні переправи.

20. Землі яхт-клубів відносяться до земель:

- а) природно-заповідного фонду;
- б) історико-культурного призначення;
- в) рекреаційного призначення;
- г) оздоровчого призначення.

21. Чи передбачає чинний Земельний кодекс поновлення права приватної власності на землю особам, яким воно належало в дорадянські часи?

- а) так;
- б) ні;
- в) площею до 0,25 га;
- г) площею до 2 га.

22. Об'єктами права приватної власності іноземних громадян є:

- а) будь-які земельні ділянки;
- б) земельні ділянки сільськогосподарського призначення;
- в) земельні ділянки площею до 0,10 га;
- г) земельні ділянки лише несільськогосподарського призначення.

23. У приватну власність громадянам України безкоштовно для будівництва і обслуговування жилого будинку передаються земельні ділянки площею:

- а) у селищах не більше 0,10 га;
- б) у містах не більше 0,25 га;
- в) у містах не більше 0,10 га;
- г) у селищах не більше 0,15 га.

24. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) у співвласників житлового будинку;
- б) при придбанні у власність земельної ділянки декількома особами за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома чи більше особами;
- г) у членів фермерського господарства, якщо інше не передбачене угодою між ними.



25. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку виникає:

- а) у співвласників жилого будинку;
- б) при придбанні у власність земельної ділянки декількома особами за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома чи більше особами;
- г) у подружжя.

26. По кожному виду цільового використання земельну ділянку у приватну власність безкоштовно можна отримати:

- а) два рази;
- б) один раз;
- в) необмежену кількість разів;
- г) немає вірної відповіді.

27. Право власності на землю виникає після:

- а) нотаріального посвідчення права власності;
- б) державної реєстрації права власності;
- в) визначення меж земельної ділянки;
- г) всі відповіді вірні.

28. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності:

- а) державі;
- б) громадянам;
- в) територіальним громадам;
- г) всі відповіді вірні.

29. У приватну власність громадянам України безкоштовно для будівництва і обслуговування жилого будинку в селах передаються земельні ділянки площею:

- а) не більше 0,10 га;
- б) не більше 0,25 га;
- в) не більше 0,01 га;
- г) не більше 0,15 га.

30. У приватну власність громадянам України безкоштовно для гаражного будівництва передаються земельні ділянки площею:

- а) не більше 0,10 га;
- б) не більше 0,001 га;
- в) не більше 0,01 га;
- г) не більше 0,15 га.

31. У приватну власність громадянам України безкоштовно для садівництва передаються земельні ділянки площею:

- а) не більше 0,01 га;
- б) не більше 0,12 га;
- в) не більше 0,10 га;
- г) не більше 0,15 га.

32. Первинними суб'єктами права комунальної власності на землю є:

- а) територіальні громади сіл, селищ і міст;
- б) органи місцевого самоврядування;
- в) органи виконавчої влади;
- г) районні та обласні ради.



33. Чи є обласні ради самостійними суб'єктами права комунальної власності на землю?

- а) так;
- б) ні;
- в) у виключних випадках;
- г) лише на земельні ділянки в межах населених пунктів.

34. Об'єктами права комунальної власності є:

- а) лікарні, навчальні заклади;
- б) землі загального користування населених пунктів;
- в) землі атомної енергетики та космічної системи;
- г) землі історико-культурного призначення.

35. Виключно в державній власності перебувають:

- а) землі природно-заповідного фонду;
- б) землі атомної енергетики;
- в) землі космічної системи;
- г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення.

36. Продаж земельних ділянок державної власності іноземним державам здійснюється:

- а) КМ України за погодженням ВРУ;
- б) відповідними адміністраціями за погодженням КМ України;
- в) відповідними місцевими радами за погодженням ВРУ;
- г) Верховною Радою України.

37. Форми орендної плати за земельні ділянки державної власності:

- а) грошова;
- б) матеріальна;
- в) відробіткова;
- г) все вище перелічене.

38. Суспільна потреба викупу земельної ділянки виникає в разі:

- а) будівництва та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури;
- б) введення військового стану;
- в) введення надзвичайного стану;
- г) будівництво захисних гідротехнічних споруд.

39. Земельні ділянки надаються концесіонеру для:

- а) виробництва та транспортування електроенергії;
- б) для будівництва автомобільних доріг;
- в) відведення та очищення стічних вод;
- г) для ведення селянського господарства.



40. Строк дії концесійного договору має бути:

- а) не менше 10 років;
- б) не більше 50 років;
- в) не менше 5 років;
- г) не більше 25 років.

41. Річна орендна плата за земельну ділянку державної власності не може перевищувати:

- а) 5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- б) 12 % від експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- в) 5 % від експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- г) 12 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

42. Розміри орендної плати за земельну ділянку державної і комунальної власності, яка передана для сільськогосподарського використання переглядаються:

- а) не переглядаються;
- б) кожного року;
- в) 1 раз на 5 років;
- г) 1 раз на 3 роки.

43. Право постійного користування на земельні ділянки набувається із земель:

- а) приватної власності;
- б) державної власності;
- в) комунальної власності;
- г) всі відповіді вірні.

44. Право постійного користування земельною ділянкою набувають:

- а) громадяни;
- б) підприємства, засновані на приватній власності;
- в) підприємства, що належать до державної власності;
- г) установи та організації, що належать до комунальної власності.

45. Власники земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу;
- б) право прогону худоби по наявному шляху;
- в) права на переважну купівлю у разі продажу земельної діл.;
- г) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки.

46. Вкуп земельних ділянок для суспільних потреб територіальні громади мають право здійснювати під:

- а) міські парки, майданчики відпочинку;
- б) під будівництво доріг;
- в) під будівництво газопроводів;
- г) всі відповіді вірні.



47. Суборенда це:

- а) право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі за письмовою згодою орендодавця без зміни цільового призначення;
- б) право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі за письмовою згодою орендодавця із зміною цільового призначення;
- в) право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі без зміни цільового призначення;
- г) право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі із зміною цільового призначення;

48. Орендна плата за земельні ділянки державної власності не може бути меншою:

- а) для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку;
- б) для земель сільськогосподарського призначення – подвійного розміру земельного податку;
- в) для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку;
- г) для інших категорій земель – подвійного розміру земельного податку.

49. Форми орендної плати:

- а) грошова;
- б) натуральна;
- в) відробіткова;
- г) все вище перелічене.

50. Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- а) план або схема земельної ділянки;
- б) кадастровий план з відображенням обмежень та сервітутів;
- в) акт визначення меж земельної ділянки в натурі;
- г) розрахунок розміру орендної плати.

51. У разі визнання судом договору оренди землі недійсним:

- а) отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі зараховується до державного бюджету;
- б) орендареві повертається 50 % отриманої орендної плати;
- в) отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається орендареві;
- г) отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі повертається орендареві.



52. Суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою є:

- а) громадські організації інвалідів України;
- б) юридичні особи України;
- в) підприємства, що належать до комунальної власності;
- г) релігійні організації України.

53. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян здійснюється у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації;
- в) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств;
- г) придбання земельних ділянок за цивільно-правовими угодами.

54. Право на земельну ділянку за давністю користування мають:

- а) громадяни України;
- б) юридичні особи, засновані на державній власності;
- в) юридичні особи, засновані на комунальній власності;
- г) іноземці, особи без громадянства.

55. Умовою набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю є:

- а) добросовісне, відкрите, безперервне користування земельною ділянкою протягом 15 років;
- б) добросовісне, безперервне користування земельною ділянкою протягом 10 років;
- в) відкрите, безперервне користування земельною ділянкою протягом 15 років;
- г) відсутність у громадянина документів, які б свідчили про наявність прав на земельну ділянку.

56. Термін розгляду клопотання про приватизацію земельних ділянок:

- а) десять днів;
- б) один місяць;
- в) двадцять днів;
- г) немає правильної відповіді.



57. Право власності обдарованого на земельну ділянку згідно з договором дарування виникає:

- а) з моменту укладення договору дарування;
- б) з моменту одержання державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації;
- в) з моменту нотаріального посвідчення договору дарування;
- г) з моменту укладення договору в усній формі.

58. Продавцями земельних ділянок державної власності є:

- а) Верховна Рада України;
- б) міські ради;
- в) районні державні адміністрації;
- г) сільські ради.

59. Форми продажу земельних ділянок на конкурентних засадах:

- а) тендер;
- б) аукціон;
- в) конкурс;
- г) всі відповіді вірні.

60. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- а) відсутності покупців;
- б) якщо не була запропонована ціна, вища за стартову;
- в) наявності тільки одного покупця;
- г) всі відповіді вірні.

61. Продавцями земельних ділянок комунальної власності є:

- а) Кабінет Міністрів України;
- б) районні державні адміністрації;
- в) міські ради;
- г) сільські ради.

62. Право власності на обмінювані земельні ділянки виникає після:

- а) нотаріального посвідчення договору міни;
- б) укладення договору міни;
- в) одержання власником документа, що посвідчує право на земельну ділянку, та її державної реєстрації;
- г) всі відповіді вірні.

63. Спадкування земельних ділянок здійснюється за:

- а) угодою;
- б) заповітом;
- в) законом;
- г) всі відповіді вірні.



64. При набутті права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається:

- а) за усною домовленістю цих осіб;
- б) пропорційно до їх часток у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди;
- в) за договором між цими особами;
- г) судом.

65. Чи має право організатор земельних торгів відмовитись від їх проведення?

- а) так, але не пізніше ніж за 3 дні до початку торгів;
- б) ні;
- в) так, але не пізніше ніж за 10 днів до початку торгів;
- г) так, але не пізніше ніж за 30 днів до початку торгів.

66. Спадкоємцями земельних ділянок за законом є:

- а) держава, якщо немає інших спадкоємців;
- б) діти;
- в) батьки;
- г) один з подружжя.

67. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується із:

- а) органом земельних ресурсів;
- б) пожежною інспекцією;
- в) санітарно-епідеміологічним органом;
- г) органом містобудування та архітектури.

68. Земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у комунальній власності, можуть вилучатися:

- а) Верховною Радою України;
- б) КМ України за погодженням з Верховною Радою України;
- в) державними адміністраціями за погодженням з КМ України;
- г) відповідними місцевими радами за погодженням з Верховною Радою України.

69. Підстави припинення права користування землею:

- а) вилучення земельних ділянок для суспільних потреб;
- б) систематична несплата земельного податку;
- в) припинення діяльності державних підприємств;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.



70. Підстави припинення права власності на землю:

- а) відчуження з мотивів суспільної необхідності;
- б) конфіскація за рішенням суду;
- в) використання земельної ділянки способами, що суперечать екологічним вимогам;
- г) викор. земельної ділянки не за цільовим призначенням.

71. Земельні спори вирішуються:

- а) судами;
- б) органами місцевого самоврядування;
- в) Кабінетом Міністрів України;
- г) органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

72. Способами захисту прав на земельні ділянки виступають:

- а) встановлення земельних сервітутів;
- б) визнання угоди недійсною;
- в) відшкодування заподіяних збитків;
- г) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав.

73. Спадкоємцями за заповітом є:

- а) держава;
- б) діти;
- в) юридичні особи;
- г) один з подружжя.

74. Спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян, вирішують:

- а) органи місцевого самоврядування;
- б) суди;
- в) органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів;
- г) всі попередні відповіді вірні.

75. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:

- а) місцевими радами;
- б) уповноваженими органами виконавчої влади по земельних ресурсах;
- в) громадськими інспекторами;
- г) всі попередні відповіді вірні.



СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ І ПОНЯТЬ

Адміністративне правопорушення — протиправна, винна (умисна або необережна) дія чи бездіяльність, яка посягає на громадський порядок, власність, права і свободи громадян, на встановлений порядок управління і за яку законом передбачено адміністративну відповідальність.

Адміністративно-територіальна одиниця — це компактна частина єдиної території України, що є просторовою основою для організації і діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування (область, район, місто, район у місті, селище, село).

Бюро технічної інвентаризації (БТІ) — підприємство комунальної власності, яке згідно з чинним законодавством здійснює технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, державну реєстрацію правовстановлюючих документів на них, оцінку та облік нерухомості (крім земельних ділянок).

Будівля (споруда) — об'єкт нерухомого майна, який збудовано (споруджено) на виділеній в установленому порядку земельній ділянці і призначений для задоволення відповідних потреб фізичної(их) чи (або) юридичної(их) особи (осіб).

Вартість — суспільно визначений еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки, як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки на дату оцінки.

Відчуження земельної ділянки — передавання земельної ділянки у власність іншій фізичній чи юридичній особі. Відчуження є платне (купівля-продаж) і безоплатне (дарування, спадщина). Відчуження може здійснюватись і в примусовому порядку за вироком суду.

Власник земельної ділянки — громадянин або юридична особа, яким у встановленому законом порядку передано у власність земельну ділянку та на чие ім'я оформлено державний акт про право власності на цю ділянку.

Водоохоронна зона — природна територія господарської діяльності, що регулюється і встановлюється вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм. Створюється для забезпечення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження



їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

Генеральний план населеного пункту — містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Геодезична площа земельної ділянки — це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі.

Грошова оцінка земель — заходи, які здійснюються з метою регулювання відносин під час передавання землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупної вартості основних засобів виробництва, визначенні розміру внеску до статутних фондів акціонерних товариств, об'єднань, кооперативів.

Грошова оцінка земельної ділянки — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, що забезпечується раціональним використанням земельної ділянки.

Державний земельний кадастр — єдина державна система земельно-кадастрових робіт, яка встановлює процедуру визнання факту виникнення або припинення права власності та права користування земельними ділянками та містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий режим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кількісну та якісну характеристику, розподіл серед власників землі та землекористувачів.

Державний реєстр земель — складова частина державного земельного кадастру; складається з книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок та Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку.

Добровільна відмова — самостійне волевиявлення власника земельної ділянки або землекористувача, пов'язане з небажанням подальшої експлуатації належної йому на праві власності або користування земельної ділянки.



Договір оренди землі — договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Економічна оцінка земель — оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва у сільському та лісовому господарствах і як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок — результат визначення вартості земельної ділянки та пов'язаних з нею прав оцінювачем (експертом з питань оцінки земельної ділянки) із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують збір та аналіз даних, проведення розрахунків і оформлення результатів у вигляді звіту.

Емфітевзис — право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Завдання земельного законодавства — регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Застава землі (іпотека землі) — спосіб забезпечення виконання зобов'язань, за якого інтереси кредитора, у разі невиконання боржником своїх обов'язків, можуть бути задоволені за рахунок земельної ділянки, що передається під заставу.

Земельна ділянка — частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельне право — галузь права, норми якої регулюють суспільні відносини щодо раціонального використання й охорони земель, охорони прав землевласників і землекористувачів.

Земельне правопорушення — винне, протиправне діяння (дія чи бездіяльність), що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої держави.



Земельний аукціон — урегульований нормами чинного Земельного кодексу України та іншими законодавчими актами, а також локальними нормативно-правовими актами конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найбільшу ціну за земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Земельний конкурс — урегульований нормами чинного Земельного кодексу України конкурентний продаж земельних ділянок, відповідно до якого право власності на земельну ділянку набуває той учасник земельних торгів, який запропонує найвигідніші умови придбання й використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

Земельний сервітут — право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельний фонд — сукупність земель у державі всіх форм власності та категорій.

Земельні відносини — суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею.

Земельні поліпшення — зміна якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, меліоративних систем, багаторічних насаджень, лісової та іншої рослинності, а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів тощо).

Земельні спори — це спори, що виникають між фізичними чи юридичними особами з приводу володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у них на праві власності чи користування, і які вирішують виключно суди, органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Земельні торги — урегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства, а також локальними нормативно-правовими актами органів державної влади та органів місцевого самоврядування порядок продажу на конкурентних засадах суб'єктам підприємницької діяльності вільних від будівель і споруд земельних ділянок під забудову. Земельні торги проводяться у



формі аукціону або конкурсу, в яких можуть брати участь громадяни та юридичні особи, які сплатили реєстраційний та гарантійний внески й можуть бути покупцями відповідно до законодавства України.

Землеволодіння — володіння землею на передбачених законом підставах, що визначають права і обов'язки власників землі (власників земельних ділянок), ґрунтується на праві власності на землю, а також праві користування землею.

Землевпорядкування — це система державних заходів з реалізації земельного законодавства, спрямованого на організацію повного та раціонального використання земель, а також засобів виробництва, нерозривно пов'язаних із землею, з метою ефективного суспільного виробництва.

Землеустрій — це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Зміст права власності на землю — право володіти, користуватися і розпоряджатися землею. Деякі з цих правомочностей можуть належати і не власникам. Так, володіти і користуватися земельною ділянкою на законних підставах можуть орендарі, землекористувачі, опікуни, підрядчики тощо.

Зона санітарної охорони — територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Зони особливого режиму використання — території з обмеженим режимом використання, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також захисту населення та територій від впливу таких об'єктів.

Індексна кадастрова карта — спеціальна карта (план) розміщення кадастрових облікових одиниць у межах адміністративно-територіальних утворень, яка містить межі облікових одиниць, їхню нумерацію.



Іпотека — вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні та користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника в порядку, установленому законом.

Кадастрова зона — сукупність (об'єднання) земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, або об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.

Кадастровий квартал — компактне об'єднання земельних ділянок у населеному пункті, яке обмежене інженерними спорудами або природними межами.

Кадастровий номер — унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється під час формування земельної ділянки та зберігається за нею на весь час її існування.

Кадастровий план земельної ділянки — складова частина Поземельної книги, графічний документ, що відображає межі земельної ділянки з описом суміжних землевласників і землекористувачів, лінійні проміри між точками по межі земельної ділянки, місце розташування земельної ділянки, розміщення об'єктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці, та складається з використанням даних державного земельного кадастру.

Кадастрові зйомки — комплекс робіт, які виконуються для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Комунальна власність на землю — власність на землю територіальних громад сіл, селищ, міст, земельні ділянки спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад.

Кримінальна відповідальність — найсуворіший вид юридичної відповідальності за земельні правопорушення, що має репресивний, каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене Кримінальним кодексом України під загрозою кримінального покарання.



Майновий поручитель — особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника.

Межа — це матеріальні об'єкти, які позначають границі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві узаконені ділянки.

Містобудівна документація — затверджені текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій.

Містобудування (містобудівна діяльність) — цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян щодо створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка охоплює прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів та збереження традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Місцеві правила забудови — нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Моніторинг земель — система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів

Найбільш ефективне використання земельної ділянки — фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання.

Нерухоме майно (нерухомість) — земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею



нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок — капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Об'єкти комунальної власності на землю — усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки за їхніми межами, на яких розташовано об'єкти комунальної власності.

Об'єкти права приватної власності — житлові будинки, квартири, предмети особистого користування, дачі, садові будинки, предмети домашнього господарства, продуктивна й робоча худоба, земельні ділянки, насадження на земельній ділянці, засоби виробництва, виготовлена продукція, транспортні засоби, грошові засоби, акції, інші цінні папери, а також інше майно споживчого й виробничого призначення.

Обмеження — перелік дій (права третіх осіб), що обмежують права власника або користувача щодо розпорядження або користування земельною ділянкою.

Обтяження на використання землі — така різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки. До обтяжень відносяться право на заставу, оренду, сервітути, обов'язки за договором, рішення суду про передавання прав та інші встановлені законодавством права стосовно землі.

Оренда землі — засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Орендарі земельних ділянок — юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендна плата за землю — платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Орендодавці земельних ділянок — громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

**Особливий режим використання земель** — режим

землекористування, що обмежує певні види господарської або правової діяльності на території зон особливого режиму землекористування, з метою гарантування прав власників землі, захисту населення від шкідливого впливу промислових та інших об'єктів, що мають спеціальний режим виробничої діяльності.

Охорона земель — система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісгосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісгосподарського призначення, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охоронна зона — це території з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх фізичної охорони та, у деяких випадках, зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі, та інші природні об'єкти.

Підстава відповідальності — це наявність закону, правової норми, якими передбачено той чи інший вид порушення чи злочину.

Податок — обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками.

Позасудовий порядок вирішення земельних спорів — вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів внаслідок покладених на них законодавством завдань.

Поземельна книга — документ, який є складовою частиною державного реєстру земель і містить відомості про земельну ділянку.

Порушені землі — землі, що втратили свою господарську та екологічну цінність через порушення ґрунтового покриву внаслідок виробничої діяльності людини або дії природних явищ.

Право власності на землю у суб'єктивному розумінні — це закріплене у земельно-правових нормах право громадянина, юридичної особи чи уповноважених органів державної виконавчої влади і органів місцевого самоврядування володіти, розпоряджатися



і користуватися належною їм земельною ділянкою та використовувати її на власний розсуд для задоволення своїх матеріальних потреб і реалізації інших інтересів, а також законодавче забезпечення цих прав.

Право земельного сервітуту — право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Правовстановлювальний документ — документ, що підтверджує право власності фізичних чи юридичних осіб на земельні ділянки (державний акт).

Право володіння землею — це суспільно-економічне ставлення певної особи до наявної у неї земельної ділянки, право фактичного (фізичного чи господарського) панування над нею.

Право користування землею — це юридично забезпечена можливість задовольняти за допомогою землі свої потреби, здійснюючи безпосередню господарську експлуатацію земельної ділянки для заданих цілей шляхом використання її корисних властивостей.

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянину або юридичній особі.

Право спільної власності — це відносини, коли кілька суб'єктів права об'єднують свої земельні ділянки в один земельний об'єкт. Земельна ділянка може перебувати у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників цієї власності (спільна часткова власність) або без визначення часток (спільна сумісна власність).

Право розпорядження землею — юридично забезпечена можливість визначати подальшу долю земельної ділянки шляхом вчинення щодо неї юридичних актів (передача у власність, продаж, дарування, застава, заповіт та ін.).

Прибережна захисна смуга — частина водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони.

Природні заповідники — природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної



ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їхніх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розроблення наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Проект забудови територій — документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

Регіональні правила забудови — нормативно-правовий акт, яким установлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок.

Реєстраційна картка земельної ділянки — документ, який є складовою частиною Поземельної книги та містить відомості, що вносяться до бази даних автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду — це сукупність науково обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, які визначають правовий статус, призначення цих територій та об'єктів, характер допустимої діяльності в них, порядок охорони, використання й відтворення їхніх природних комплексів.

Рекультивация порушених земель — комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель.

Рентний дохід — дохід, що його можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки.

Родючість ґрунту — здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі та теплі в достатніх кількостях для їхнього нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту.

Санітарно-захисна зона — це територія з обмеженим режимом використання, де забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з



постійним перебуванням людей, що встановлюється навколо шкідливих об'єктів з метою захисту населення та територій від їх впливу. Режим використання земель у санітарно-захисних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, а також санітарного нагляду.

Спільна власність на землю — належність земельної ділянки як єдиного об'єкта права власності кільком суб'єктам права власності на неї.

Спільна межа — межа, за якої точна лінія, що розмежовує ділянки, не встановлюється.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку — належність земельної ділянки як єдиного об'єкта права власності кільком суб'єктам права власності на неї без визначення часток учасників спільної власності.

Спільна часткова власність на земельну ділянку — належність земельної ділянки як єдиного об'єкта права власності кільком суб'єктам права власності на неї з визначенням частки кожного з учасників спільної власності.

Ставка податку — законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподатковуваної земельної ділянки.

Суб'єкти земельних відносин — громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Суб'єкт управління у галузі використання та охорони земель — це система уповноважених органів, які відповідно до земельного законодавства здійснюють організаційно-правову діяльність щодо забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їхньої охорони. Їх розрізняють за обсягом і характером компетенції.

Суборенда земельних ділянок — передача земельної ділянки за згодою орендодавця у володіння і користування іншій особі за певних обставин, передбачених у законодавстві.

Суміжні ділянки — ділянки, які можуть бути відокремлені одна від іншої твердою межею — парканом, каналом, рослинною смугою, стежкою, рівчаком.

Суперфіцій — право користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Схема планування території — містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого



використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їхніх окремих частин.

Територіальна громада — спільнота мешканців, жителів населених пунктів (сіл, селищ, міст), об'єднана загальними інтересами власного життєзабезпечення, самостійного, у межах законів, вирішення питань місцевого значення як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Цивільні правовідносини — урегульовані нормами цивільного законодавства суспільні відносини особистого майнового та немайнового характеру.

Цільове використання земельної ділянки — використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням, яке визначене проектом землеустрою у відповідності до існуючого законодавства.

Техногенно забруднені землі — землі, забруднені внаслідок господарської діяльності людини, що призвела до деградації земель та її негативного впливу на довкілля і здоров'я людей.

Черговий кадастровий план — спеціальний план, створений у державній системі координат, на якому відображаються межі земельних ділянок, їхні площі та кадастрові номери, а також інша необхідна кадастрова інформація.

Умови відповідальності — установлені законодавством умови, що дають можливість притягати суб'єкта до відповідальності, а відсутність хоча б однієї із них робить таке неможливим. Такими умовами є: протиправна поведінка суб'єкта; наявність шкоди; наявність прямого причинного зв'язку між шкодою і діянням; вина порушника.

Установлення меж — процес закріплення в правовому документі меж власності з узгодженою й зареєстрованою точною лінією розмежування.

Фермерське господарство — форма підприємницької діяльності громадян зі створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, переробляти та реалізовувати її з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.



Фізична площа земельної ділянки — площа земельної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі — схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

Формування земельної ділянки як об'єкта земельної власності — установлення технічних і економічних характеристик, правового статусу, опис та індивідуалізація об'єкта земельної власності, внаслідок чого вона отримує характеристики, які дають змогу виділити її серед інших земельних ділянок. Формування земельної ділянки як об'єкта земельної власності завершується присвоєнням їй кадастрового номера.

Цивільні правовідносини — урегульовані нормами цивільного законодавства суспільні відносини особистого майнового та немайнового характеру.

Цивільно-правова відповідальність — форма державного примусу, що полягає у невиконанні майнових наслідках для правопорушника, зокрема у застосуванні до нього майнових санкцій, спрямованих на відновлення порушеної сфери майнових відносин.

Ціна — фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Ціна земельної ділянки — фактична сума грошей, сплачена за перехід прав на земельну ділянку або на подібну до неї земельну ділянку від продавця до покупця.

Юридична відповідальність — це юридичний обов'язок порушника юридичної норми відповідати за свою суспільно-негативну поведінку та прийняти на себе негативні правові наслідки через заходи державного примусу. Вона залежно від вчиненого порушення, застосовуваних санкцій, за юридичною силою впливу на правопорушників поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну. Юридична відповідальність може настати лише при настанні певного юридичного факту – факту вчинення правопорушення, що є єдиною підставою юридичної відповідальності.

Юридична межа — повітряна площина, яка визначає, де умовно закінчується власність одного землеволодільця й починається власність іншого землеволодільця, яка на місцевості не закріплюється.



РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Базова література

1. Возняк Р.П., Ступень М.Г., Гуцуляк Г.Д. Земельно-правовий процес: Підручник для студентів вищих навчальних закладів. – Львів: 2006, – 327 с.
2. Євдокимов В.О., Юлдашев О.Х. Права людини на землю в Україні: Практичний посібник з основ земельного і аграрного права. – К.: “Варта”, 2002, – 244 с.
3. Земельне право України: Підручник / За редакцією О.О.Погрібного, І.І.Каракаша. – К.: Істина, 2003. – 448 с.
4. Земельне право України: Підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім „Ін Юре”, 2008. – 600 с.
5. Земельне право України: Практикум: навч. посіб. / Курило В.І., Миронець І.М., Харламович А.В., Ковальський Д.В. За заг. ред. В.І. Курила – К.: Магістр ХХІ сторіччя, 2006. – 144 с.
6. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К. Профі, 2007. – 624 с.
7. Формування ринку землі в Україні / За ред. А.С.Даниленка, Ю.Д.Білика. – К.: “Урожай”, 2002.
8. Шеремет А.П. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. – 632 с.

Нормативно-правові акти

9. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. - 1996. -№30.- С. 141.

Кодекси України

10. Водний кодекс України від 6.06.1995 р., №213/95-ВР.
11. Земельний кодекс України. від 25.10.2001 р., № 2768-III.
12. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р.
13. Кодекс України про надра 27.07.1994 р., №132/94-ВР.
14. Кримінальний кодекс України від 5.04.2001 р., №2341-III.



15. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. №3852 XII.
16. Цивільний кодекс України від 16.01.1993 р. № 435-IV.
17. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р., № 1618-IV.

Закони України

18. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999 р., №687–XIV.
19. Про Генеральну схему планування території України. Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III.
20. Про державний контроль за використанням та охороною земель. Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV.
21. Про державну експертизу землепорядної документації. Закон України від 17.06.2004 р., № 1808 - IV.
22. Про землеустрій. Закон України від 22.05.2003 р., № 858-IV.
23. Про іпотеку. Закон України від 05.06.2003 р., № 898-IV.
24. Про кооперацію. Закон України від 10.07.2003 р., № 1087-IV.
25. Про місцеві державні адміністрації. Закон України від 09.04.1999 р., № 586 XIV.
26. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України від 21.05.1997 р., №280/ 97-ВР.
27. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 р., №161-XIV. Нова редакція від 02.10.2003 р., №1211-IV.
28. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII.
29. Про особисте селянське господарство. Закон України від 15.05.2003 р., № 742-IV.
30. Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003 р., № 962-IV.
31. Про охорону навколишнього природного середовища. Закон України від 25.06.1991 р., №1264-XII.
32. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003 р., № 1378-IV.
33. Про плату за землю. Закон України від 03.07.1992 р., №2535-XII, із змінами і доповненнями станом на 19.09.1996 р.
34. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Закон України від 05.06.2003 р., № 899-IV.
35. Про природно-заповідний фонд України. Закон України від 16.06.1992, № 2456-XII.



36. Про розмежування земель державної та комунальної власності. Закон України від 05.02.2004 р.
37. Про фермерське господарство. Закон України від 19.06.2003 р., №973-IV.

Постанови Кабінету Міністрів України

38. Деякі питання проведення земельних аукціонів. Постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 р., № 90.
39. Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 р., № 844.
40. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р., № 213.
41. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р.
42. Про затвердження Положення про моніторинг земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р., № 661.
43. Про затвердження Положення про технічний паспорт земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги. Постанова Кабінету Міністрів України від 16.05.2002р., № 648.
44. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р., № 502.
45. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.05. 2004 р., № 677.
46. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р., №220.
47. Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. Постанова Кабінету Міністрів України від 2.04.2002, № 449.
48. Про приватизацію земельних ділянок. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 19-92.
49. Про утворення Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2002 р.



Укази Президента України

50. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв). Указ Президента України від 02.02.2002 р.
51. Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва: Указ Президента України від 10.11.1994 р.
52. Про невідкладні заходи щодо реформування аграрного сектору економіки. Указ Президента України від 03.12.1999 р., №1529.
53. Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям. Указ Президента України від 08.08.1995 р.
54. Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності: Указ Президента України від 12 липня 1995 р.
55. Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Указ Президента України від 19.01.1999 р.

Інші літературні джерела

56. Газета “Урядовий кур’єр”.
57. Земельний кодекс України: Коментар / За ред. А.П.Гетьмана, М.В.Шульги – Харків, ТОВ “Одіссей”, 2002. – 600 с.
58. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В.І.Семчика. – К.: Видавничий Дім “Ін Юре”, 2003. – 676 с.
59. Землевпорядний вісник. Науково-виробничий журнал.
60. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. – К: Правова єдність, 2009. – 496 с.
61. Тижневик “Відомості Верховної Ради України”.



З М І С Т

ПЕРЕДМОВА.....	3
1. МЕТА І ЗАВДАННЯ ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ.....	4
2. ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	5
3. РОЗПОДІЛ БАЛІВ, ЩО ПРИСВОЮЮТЬСЯ СТУДЕНТАМ 6	
4. ТИПОВА ПРОГРАМА НОРМАТИВНОЇ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ „ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО”.....	6
4.1. Тематичний план розподілу навчального часу.....	6
4.2. Програмний матеріал блоків змістових модулів.....	8
5. МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИВЧЕННЯ ОКРЕМИХ МОДУЛІВ ТА ТЕМ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	12
Змістовий модуль 1. ПРАВО НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ.....	12
Тема 1. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК САМОСТІЙНА ГАЛУЗЬ ПРАВА.....	12
1.1. Поняття, предмет і метод земельного права.....	12
1.2. Земля як об’єкт земельного права.....	14
1.3. Земельно-правові норми та земельно-правові відносини.....	15
1.4. Принципи земельного права.....	17
1.5. Джерела земельного права.....	18
1.6. Система земельного права.....	20
1.7. Місце і роль земельного права в системі права України.....	22
Тема 2. ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН.....	24
2.1. Повноваження Верховної Ради України в галузі земельних відносин.....	24
2.2. Повноваження Верховної Ради Автономної Республіки Крим і місцевих рад в галузі земельних відносин.....	25
2.3. Повноваження Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин.....	29
2.4. Повноваження Ради міністрів Автономної Республіки Крим і місцевих державних адміністрацій в галузі земельних відносин.....	30



2.5. Повноваження органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів в галузі земельних відносин.....	31
2.6. Повноваження органів виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів у галузі земельних відносин.....	32
Тема 3. ОСНОВНІ ЗАСАДИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ.....	33
3.1. Поняття і зміст права власності на землю.....	33
3.2. Об'єкти права власності на землю.....	35
3.3. Суб'єкти права власності на землю.....	36
3.4. Права та обов'язки власників земельних ділянок.....	37
3.5. Форми власності на землю.....	39
Тема 4. ПРАВО ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....	41
4.1. Поняття і загальна характеристика права приватної власності на землю.....	41
4.2. Право приватної власності на землю громадян.....	42
4.3. Право приватної власності на землю юридичних осіб.....	46
4.4. Право спільної власності на земельну ділянку.....	48
Тема 5. ПРАВО КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ..	52
5.1. Поняття та загальна характеристика права комунальної власності на землю.....	52
5.2. Суб'єкти права комунальної власності на землю.....	52
5.3. Об'єкти права комунальної власності на землю.....	53
5.4. Підстави набуття територіальними громадами права власності на землю.....	54
Тема 6. ПРАВО ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....	56
6.1. Поняття і зміст права державної власності на землю.....	56
6.2. Суб'єкти права державної власності на землю.....	57
6.3. Об'єкти права державної власності на землю.....	58
6.4. Підстави набуття державою у власність земель.....	60
6.5. Право власності на землю іноземних держав.....	61
Тема 7. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	62
7.1. Поняття і загальна характеристика права землекористування.....	62
7.2. Суб'єкти та об'єкти права землекористування.....	64
7.3. Права і обов'язки землекористувачів.....	64
7.4. Право постійного користування земельною ділянкою.....	67



7.5. Право концесійного землекористування.....	68
7.6. Право орендного землекористування.....	70
7.6.1. Поняття оренди землі.....	70
7.6.2. Об'єкти оренди землі, орендодавці та орендарі земельних ділянок.....	71
7.6.3. Зміст договорів оренди землі.....	73
7.6.4. Суборенда земельних ділянок.....	77
7.6.5. Орендна плата за землю.....	78

Тема 8. ПРАВО ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ.

ДОБРОСУСІДСТВО. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....

80

8.1. Історія виникнення сервітутів.....	80
8.2. Поняття та зміст права земельного сервітуту.....	81
8.3. Види земельних сервітутів.....	83
8.4. Правовий режим земельних сервітутів.....	84
8.5. Порядок встановлення та припинення дії земельних сервітутів.....	85
8.6. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.....	87
8.7. Поняття та види обмежень прав на землю.....	89
8.8. Правовий режим зон, які підлягають особливій охороні.....	91
8.9. Поняття та зміст добросусідства в земельному праві.....	92

Змістовий модуль 2. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИЙ ПРОЦЕС.....

95

Тема 9. НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ГРОМАДЯНАМИ ТА ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ.....

95

9.1. Підстави набуття права на земельну ділянку.....	95
9.2. Повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.....	96
9.3. Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами.....	98
9.4. Набуття права на земельну ділянку за набувальною давністю.....	101
9.5. Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.....	102
9.6. Порядок надання земельних ділянок в користування.....	104



9.7. Порядок передачі земельних ділянок в оренду.....	107
9.8. Особливості набуття прав на землю територіальними громадами і державою.....	108
9.9. Виникнення і посвідчення прав на земельну ділянку.....	109
Тема 10. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК АБО ПРАВ НА НИХ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ ДОГОВОРІВ.....	111
10.1. Продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них громадянам та юридичним особам.....	111
10.2. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам.....	114
10.3. Придбання земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	116
10.4. Набуття права на земельні ділянки на підставі інших цивільно-правових угод.....	117
10.5. Правове регулювання застави земельних ділянок.....	121
10.6. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах.....	122
Тема 11. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....	128
11.1. Підстави припинення права власності на земельну ділянку.....	128
11.2. Підстави припинення права користування земельними ділянками.....	131
11.3. Повноваження органів державної влади на органів місцевого самоврядування щодо вилучення земельних ділянок.....	133
11.4. Порядок погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності.....	136
Тема 12. ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.....	139
12.1. Загальна характеристика гарантій прав на землю.....	139
12.2. Способи захисту прав на земельну ділянку.....	140
12.3. Правове забезпечення, умови та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.....	144
12.4. Причини виникнення, види та правові засади вирішення	



земельних спорів.....	146
12.5. Органи, що вирішують земельні спори, умови та порядок їх розгляду та вирішення.....	147

Тема 13. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ

ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ..... 151

13.1. Поняття, завдання і зміст правової охорони земельних ресурсів.....	151
13.2. Суб'єкти та об'єкти правової охорони земель.....	153
13.3. Нормування і стандартизація в галузі охорони земель.....	155
13.4. Правовий режим техногенно забруднених земель.....	157
13.5. Рекультивация земель.....	158
13.6. Консервація земель.....	159
13.7. Особливості правової охорони ґрунтів.....	160

Тема 14. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ УПРАВЛІННЯ В

ГАЛУЗІ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ

ЗЕМЕЛЬ..... 163

14.1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання.....	163
14.2. Поняття, зміст, суб'єкти та функції державного управління земельним фондом.....	168
14.3. Правове регулювання адміністративно-територіального поділу території України.....	170
14.4. Планування використання та охорони земель.....	171
14.5. Правове регулювання землеустрою.....	174
14.6. Правове регулювання ведення державного земельного кадастру.....	179
14.7. Контроль за використанням і охороною земель.....	182
14.8. Моніторинг земель.....	185
14.9. Зміст економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.....	187
14.10. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.....	189

Тема 15. ЮРИДИЧНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА

ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА. 192

15.1. Поняття, склад і види земельних правопорушень.....	192
15.2. Поняття юридичної відповідальності за земельні правопорушення.....	195



15.3. Види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.....	196
Тема 16. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ КАТЕГОРІЙ ЗЕМЕЛЬ.....	202
16.1. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення.....	202
16.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови.....	207
16.3. Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.....	212
16.4. Правовий режим земель оздоровчого призначення.....	214
16.5. Правовий режим земель рекреаційного призначення.....	215
16.6. Правовий режим земель історико-культурного призначення.....	218
16.7. Правовий режим земель лісгосподарського призначення.....	220
16.8. Правовий режим земель водного фонду.....	223
16.9. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	227
6. ПЛАНИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ.....	234
7. СИТУАТИВНІ ПРАКТИЧНІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ.....	238
8. ЗАВДАННЯ ДЛЯ ІНДИВІДУАЛЬНОЇ РОБОТИ.....	255
КОНТРОЛЬНА ТЕСТОВА ПРОГРАМА.....	265
СЛОВНИК ОСНОВНИХ ТЕРМІНІВ І ПОНЯТЬ.....	276
РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....	290